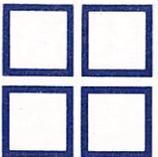
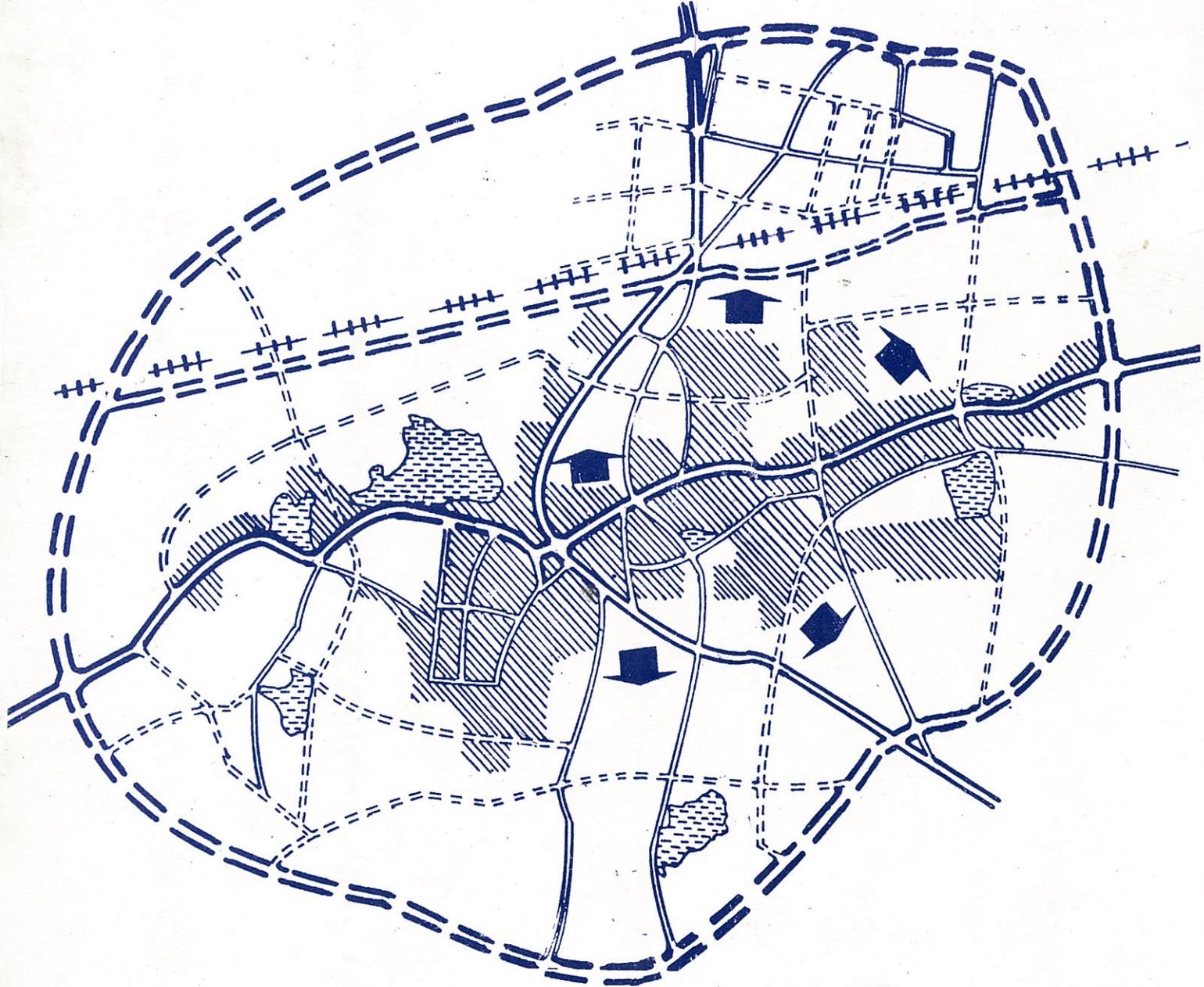


धार

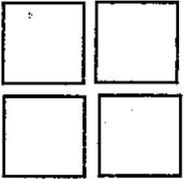
विकास योजना



सचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

धार
विकास योजना
2021

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973
के
प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय , नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

प्रस्तावना

मालवा के पठार पर स्थित भोज नगरी "धार" इन्दौर राजस्व संभाग का जिला मुख्यालय नगर, महत्वपूर्ण नगरीय केन्द्र के रूप में स्थित है । यह नगर 22°-36' उत्तरी अक्षांश एवं 75°-19' पूर्वी देशांश पर समुद्र सतह से 588 मीटर की ऊंचाई पर स्थित है यह नगर "कलम की धार" वाला नगर के नाम से भी विख्यात है । नगर के मध्य से राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 59 (इन्दौर-अहमदाबाद मार्ग) गुजरता है ।

नगर की वर्तमान संरचना राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 59 इन्दौर-अहमदाबाद एवं राज्य राजमार्ग क्रमांक 27 गुजरी-धार-रतलाम से प्रभावित है । नगर की मुख्य बसाहट धार-रतलाम मार्ग से धार-झाबुआ मार्ग के मध्य स्थित है । नगर की बसाहट पुरानी पद्धति की होने के कारण नगर में खुले स्थलों का अभाव है तथा नगर का मध्य क्षेत्र सघन रूप से विकसित है । अतः नगर के भावी सुनियोजित विकास को दृष्टिगत रखते हुये इस विकास योजना में वर्ष 2021 की जनसंख्या 1.55 लाख के मान से भूमि के युक्तियुक्त उपयोग एवं मूलभूत अधोसंरचना, सेवा-सुविधाओं के प्रस्ताव किये गये हैं । इसके साथ ही नगर में स्थित संरक्षित स्मारकों एवं स्थापत्य वास्तुकला का अनुरक्षण एवं संवर्धन, जलाशयों के पर्यावरण संरक्षण के साथ ही वाणिज्यिक एवं नवीन औद्योगिक क्षेत्र, सुगम परिवहन यातायात संरचना, मूलभूत सेवा-सुविधाओं का प्रावधान, नगर के मध्यवर्ती क्षेत्र में वाहन विराम स्थलों का प्रावधान, गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार आदि का भी ध्यान रखा गया है । विकास योजना की अवधारणा मुख्य रूप से धार नगर के विकेन्द्रीकृत/उप नगरीय विकास पर आधारित है ।

धार विकास योजना 2021 मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 19(1) के अंतर्गत मध्य प्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3-1-2009-32, दिनांक 16.04.2010 के द्वारा अनुमोदित होकर सूचना के राजपत्र में प्रकाशन दिनांक 30.04.2010 से प्रभावशील है ।

विकास योजना के क्रियान्वयन से निःसंदेह धार नगर का समानुपातिक नियोजित विकास होगा । अतः योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु स्थानीय संस्थाओं के योगदान के साथ नगरवासियों का सहयोग आवश्यक है ।

Ashish

(आशीष उपाध्याय)
आयुक्त सह संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश
मध्य प्रदेश, भोपाल -

योजना दल

अपर संचालक

पी.एन.मिश्रा

संयुक्त संचालक

विजय सावलकर

पी.डी.साहू

संगीता गर्ग

उपसंचालक

एस.एस.कलसी/आर.के.सिंह

सहायक संचालक

ए.एन.लिखार

नजमा नबी

कर्मचारी-गण

जे.पी.टिकारिया

लीलम्मा सी

संदीप कुमार

नसीम इनाम

ऐस.एल.सेमरे

ऐ.के.जैन

पी.एस.बातव

अरुण वराडपांडे

अरविन्द सक्सेना

अन्सार हुसैन

समय-समय पर योजना दल से संबद्ध कर्मचारीगण

एन.डी.शर्मा

प्रतिभा पड़वार

अजय अग्रवाल

विषय-सूची

| | |
|--------------------|---------------|
| प्रस्तावना | पृष्ठ क्रमांक |
| योजना दल | |
| विषय सूची | (i से iii) |
| मानचित्रों की सूची | (iv) |
| सारणी सूची | (v से vi) |

भाग-एक—नगर परिचय, अध्ययन एवं विश्लेषण

| | | |
|----------|---------------------------------------|-------|
| अध्याय-1 | नगर परिचय | 1-10 |
| 1.1 | स्थिति | 1 |
| 1.2 | निवेश क्षेत्र | 1 |
| 1.3 | क्षेत्रीय-परिवेश एवं महत्व | 3 |
| 1.4 | ऐतिहासिक पृष्ठभूमि | 3 |
| 1.5 | भौतिक स्वरूप | 4 |
| 1.6 | जलवायु | 5 |
| 1.7 | जनसंख्या अध्ययन | 5 |
| 1.8 | नगर की आर्थिक रूपरेखा | 6 |
| 1.9 | नगर के मुख्य कार्यकलाप | 9 |
| 1.10 | नगर की सामाजिक एवं सांस्कृतिक रूपरेखा | 9 |
| 1.11 | नगर के मुख्य कार्यकलाप. | 18 |
| अध्याय-2 | वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास | 11-26 |
| 2.1 | भूमि उपलब्धता | 11 |
| 2.2 | भूमि उपयोग वर्गीकरण | 12 |
| 2.3 | वर्तमान भूमि उपयोग एवं विश्लेषण | 12 |
| 2.4 | आवासीय घनत्व | 13 |
| 2.5 | वाणिज्यिक क्षेत्र | 17 |
| 2.6 | औद्योगिक | 19 |
| 2.7 | सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक | 21 |
| 2.8 | आमोद-प्रमोद | 24 |
| 2.9 | पर्यावरण संरक्षण एवं संवर्धन | 25 |
| 2.10 | ऐतिहासिक इमारतों/विरासतों का संरक्षण | 25 |
| 2.11 | यातायात एवं परिवहन | 25 |
| 2.12 | असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग | 26 |

| | | पृष्ठ क्रमांक |
|-----------------|--|---------------|
| अध्याय-3 | वर्तमान परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना | 27-40 |
| 3.1 | क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना | 27 |
| 3.2 | नगरीय परिभ्रमण संरचना | 29 |
| 3.3 | परिवहन के साधन | 31 |
| 3.4 | यातायात समस्याएं | 31 |
| 3.5 | वर्तमान मार्गों की चौड़ाई | 34 |
| 3.6 | नगरीय अधोसंरचना | 36 |
| 3.7 | अन्य सेवा सुविधायें | 37 |

भाग-दो—नियोजन प्रस्ताव

| | | |
|-----------------|---|--------------|
| अध्याय-4 | भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भू-उपयोग | 43-54 |
| 4.1 | नगर के भावी कार्यकलाप | 43 |
| 4.2 | योजना कालावधि | 43 |
| 4.3 | योजना उद्देश्य एवं लक्ष्य | 44 |
| 4.4 | योजना अवधारणा | 44 |
| 4.5 | भावी जनसंख्या | 45 |
| 4.6 | अनुमानित आवास आवश्यकता | 45 |
| 4.7 | प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन | 46 |
| 4.8 | निवेश इकाइयां | 47 |
| 4.9 | प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना | 48 |
| 4.10 | असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना | 52 |
| 4.11 | ग्राम विकास | 54 |

| | | |
|-----------------|---|--------------|
| अध्याय-5 | प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना | 55-60 |
| 5.1 | प्रस्तावित क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना (रेल एवं मार्ग) | 55 |
| 5.2 | प्रस्तावित नगरीय परिभ्रमण संरचना | 55 |
| 5.3 | मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई | 56 |
| 5.4 | यातायात अवसान केन्द्र | 58 |
| 5.5 | यातायात प्रणाली में सुधार | 59 |
| 5.6 | नगरीय अधोसंरचना | 59 |
| 5.7 | अन्य सेवाएं | 60 |

| | | |
|-----------------|--------------------|--------------|
| अध्याय-6 | विकास नियमन | 61-88 |
| 6.1 | प्रवृत्तशीलता | 61 |

| | पृष्ठ क्रमांक | |
|-------------------------------|---|---------------|
| 6.2 | क्षेत्राधिकार | 61 |
| 6.3 | परिभाषाएं | 62 |
| 6.4 | उपयोग परिक्षेत्र | 63 |
| 6.5 | नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन | 64 |
| 6.6 | वन आवास | 66 |
| 6.7 | वाणिज्यिक उपयोग परि. क्षेत्रों के लिये रूपांकन मार्गदर्शिका | 66 |
| 6.8 | यातायात नगर के मानक | 70 |
| 6.9 | औद्योगिक विकास के मानक | 72 |
| 6.10 | सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक | 73 |
| 6.11 | अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन | 76 |
| 6.12 | यातायात एवं परिवहन | 77 |
| 6.13 | स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग | 80 |
| 6.14 | वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन | 82 |
| 6.15 | संवेदनशील क्षेत्र हेतु नियमन | 85 |
| 6.16 | ऐतिहासिक महत्व एवं नगरीय विरासत वाले भवन/परिसरों हेतु नियमन | 86 |
| 6.17 | विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया | 87 |
| 6.18 | विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भू-उपयोग) | 88 |
| अध्याय-7 | विकास योजना का क्रियान्वयन | 89-96 |
| 7.1 | विकास योजना का क्रियान्वयन | 89 |
| 7.2 | योजना क्रियान्वयन की नीति | 90 |
| 7.3 | पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम | 91 |
| 7.4 | नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना | 91 |
| 7.5 | योजना एवं कार्यक्रम | 93 |
| 7.6 | प्रथम चरण के घटक | 94 |
| 7.7 | योजना पर्यवेक्षण तंत्र | 95 |
| 7.8 | पर्यवेक्षण समिति का गठन | 96 |
| 7.9 | योजना की व्याख्या | 96 |
| परिशिष्ट एवं परिभाषाएं | | 97-121 |

मानचित्र सूची

| मानचित्र क्रमांक | शीर्षक | पृष्ठ क्रमांक |
|------------------|-----------------------------|---------------|
| 1.1 | निवेश क्षेत्र | 2 अ |
| 1.2 | वसाहत | 2 अ |
| 2.1 | वर्तमान भूमि उपयोग | 12 अ |
| 3.1 | वर्तमान परिभ्रमण संरचना | 34 अ |
| 4.1 | विकास योजना प्रस्ताव (2021) | 46 अ |
| 4.2 | निवेश इकाइयां | 46 अ |
| 5.1 | प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना | 56 अ |
| 7.1 | प्रथम चरण-विकास-प्रस्ताव | 94 अ |

सारणी-सूची

| सारणी क्रमांक | शीर्षक | पृष्ठ संख्या |
|---------------|---|--------------|
| 1-सा-1 | निवेश क्षेत्र | 2 |
| 1-सा-2 | जनसंख्या दशक वृद्धि दर | 6 |
| 1-सा-3 | व्यवसायिक संरचना | 7 |
| 1-सा-4 | कृषि उपज | 8 |
| 1-सा-5 | नगरपालिका (आय-व्यय) | 9 |
| 1-सा-6 | प्रमुख धार्मिक एवं सांस्कृतिक स्थल | 10 |
| 2-सा-1 | भूमि उपलब्धता | 11 |
| 2-सा-2 | वर्तमान भूमि उपयोग (2007) | 13 |
| 2-सा-3 | आवासीय घनत्व (वार्ड अनुसार) | 13 |
| 2-सा-4 | गंदी बस्तियां | 15 |
| 2-सा-5 | आवासों की कमी | 16 |
| 2-सा-6 | दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान | 19 |
| 2-सा-7 | पंजीकृत उद्योग एवं रोजगार | 20 |
| 2-सा-8 | महाविद्यालय | 21 |
| 2-सा-9 | विशिष्ट शैक्षणिक संस्थान | 21 |
| 2-सा-10 | वर्तमान स्वास्थ्य सुविधाएं | 22 |
| 2-सा-11 | कार्यालय | 23 |
| 2-सा-12 | असंगत एवं अकार्यक्षम उपयोग | 26 |
| 3-सा-1 | क्षेत्रीय यातायात (बस) | 27 |
| 3-सा-2 | क्षेत्रीय यातायात | 28 |
| 3-सा-3 | यातायात के साधन | 29 |
| 3-सा-4 | यातायात दुर्घटनाएं | 32 |
| 3-सा-5 | प्रमुख मार्गों की चौड़ाई | 34 |
| 3-सा-6 | जल प्रदाय | 36 |
| 3-सा-7 | विद्युत् खपत | 37 |
| 3-सा-8 | वर्तमान सेवा सुविधाएं | 38 |
| 4-सा-1 | प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन (2021) | 46 |
| 4-सा-2 | निवेश इकाईवार भू-उपयोग | 48 |

| सारणी क्रमांक | सारणी का शीर्षक | पृष्ठ संख्या |
|---------------|--|--------------|
| 4-सा-3 | भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग | 53 |
| 5-सा-1 | मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई | 56 |
| 5-सा-2 | वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई | 57 |
| 6-सा-1 | उपयोग परिक्षेत्र | 63 |
| 6-सा-2 | आवासीय भू-खण्डों के विकास मापदण्ड | 65 |
| 6-सा-3 | वाणिज्यिक भू-खण्डों पर भवन निर्माण संबंधी मापदण्ड | 66 |
| 6-सा-4 | वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक | 67 |
| 6-सा-5 | अनौपचारिक वर्ग के लिये योजना प्रावधान | 70 |
| 6-सा-6 | यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक | 71 |
| 6-सा-7 | यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड | 71 |
| 6-सा-8 | औद्योगिक क्षेत्रों हेतु विकास मापदण्ड | 72 |
| 6-सा-9 | सेवा-सुविधाओं हेतु मापदण्ड | 73 |
| 6-सा-10 | सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड | 74 |
| 6-सा-11 | खुले स्थलों एवं आमोद प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड | 76 |
| 6-सा-12 | निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई | 77 |
| 6-सा-13 | सड़कों के किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार | 78 |
| 6-सा-14 | वाहन विराम मापदण्ड | 79 |
| 6-सा-15 | स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग | 80 |
| 6-सा-16 | वर्तमान आवासीय क्षेत्र में विकास हेतु भू-खण्ड का आकार, आच्छादित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र। | 82 |
| 6-सा-17 | वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गों का वर्गीकरण एवं फर्शी क्षेत्रानुपात. | 84 |
| 6-सा-18 | सार्वजनिक तथा अर्द्ध-सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड | 85 |
| 7-सा-1 | योजना कार्यान्वयन की लागत | 89 |
| 7-सा-2 | प्रथम चरण लागत | 95 |

भाग—एक
नगर परिचय
एवं समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय-1

नगर परिचय

1.1 स्थिति

मालवा के पठार पर स्थित भोज नगरी "धार" इन्दौर राजस्व संभाग के अंतर्गत जिला मुख्यालय होने के साथ एक महत्वपूर्ण नगरीय केन्द्र के रूप में स्थित है। यह नगर 22°36' उत्तरी अक्षांश एवं 75°19' पूर्वी देशान्तर पर समुद्र तल से 588.0 मी. की ऊंचाई पर है।

धार नगर का रेल मार्ग से सम्पर्क नहीं होने से इस नगरीय केन्द्र एवं इससे सम्बद्ध ग्रामीण क्षेत्र का समुचित विकास नहीं हो पाया है। धार से मक्सी गोधरा रेल्वे लाईन गुजरना तय होने से निकट भविष्य में धार नगर को रेल सुविधा प्राप्त हो सकेगी।

इस नगर का सड़कों द्वारा सम्पर्क अच्छी तरह से है। धार नगर के मध्य से राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 59 (इन्दौर-अहमदाबाद-मार्ग) गुजरता है। जो इन्दौर-अहमदाबाद मार्ग को जोड़ता है तथा धार-माण्डव-रतलाम मार्ग इस नगर को क्रमशः राजस्थान तथा आगरा-मुम्बई राष्ट्रीय राजमार्ग से होते हुये खरगोन में राज क्र. 26 से जोड़ता है। नगर का सड़क परिवहन द्वारा देश एवं प्रदेश के प्रमुख नगरों जैसे बड़ौदा, अहमदाबाद, दाहोद, नडियाद, आणंद, मुम्बई, डूंगरपुर, कोटा, चित्तौड़गढ़, भोपाल, इन्दौर, उज्जैन, देवास, शाजापुर, खरगोन, बड़वानी, झाबुआ, रतलाम, मंदसौर तथा नीमच से सुदृढ़ सम्पर्क स्थापित है। (मानचित्र क्र. 1-1)।

नगर हवाई सेवा की सुविधा हेतु यहां से 60 कि. मी. दूर स्थित इन्दौर नगर के विमानतल पर निर्भर है।

1.2 निवेश क्षेत्र :

नगर विकास की सतत् प्रक्रिया को दृष्टिगत रखते हुये धार नगर तथा इसके आस-पास के ग्रामीण क्षेत्र को जिसे शनैः शनैः नगरीय स्वरूप प्राप्त हो रहा है, उसके विकास पर नियोजन की दृष्टि से नियोजित एवं नियंत्रित रखा जाना आवश्यक है। इसी उद्देश्य की पूर्ति हेतु तथा नगर की भावी आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए नगरपालिका क्षेत्र के साथ-साथ सम्बद्ध ग्रामीण क्षेत्र के समन्वित एवं सुनियोजित विकास हेतु मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 की उपधारा (1) के अंतर्गत मध्यप्रदेश शासन, नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग, भोपाल की अधिसूचना क्र. 2932/1-89/तैतीस/73, दिनांक 2 नवम्बर 1973 द्वारा धार निवेश क्षेत्र का गठन किया गया। जिसका विवरण सारणी 1-सा-1 में दिया गया है।

निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 87.66 वर्ग किलोमीटर है जिसमें नगरपालिका क्षेत्र 30.00 वर्ग किलोमीटर (धार मध्य क्षेत्र+तीन पूर्ण नगरीय ग्राम+10 आंशिक ग्राम) के अतिरिक्त 3 ग्राम पूर्णतः एवं 10 अंशतः सम्मिलित है। निवेश क्षेत्र में स्थित नगरपालिका सीमा तथा ग्रामों का क्षेत्र आदि में सम्बंध में विवरण

निम्नलिखित सारणी में दर्शाया गया है :-

धार : निवेश क्षेत्र

1-सा-1

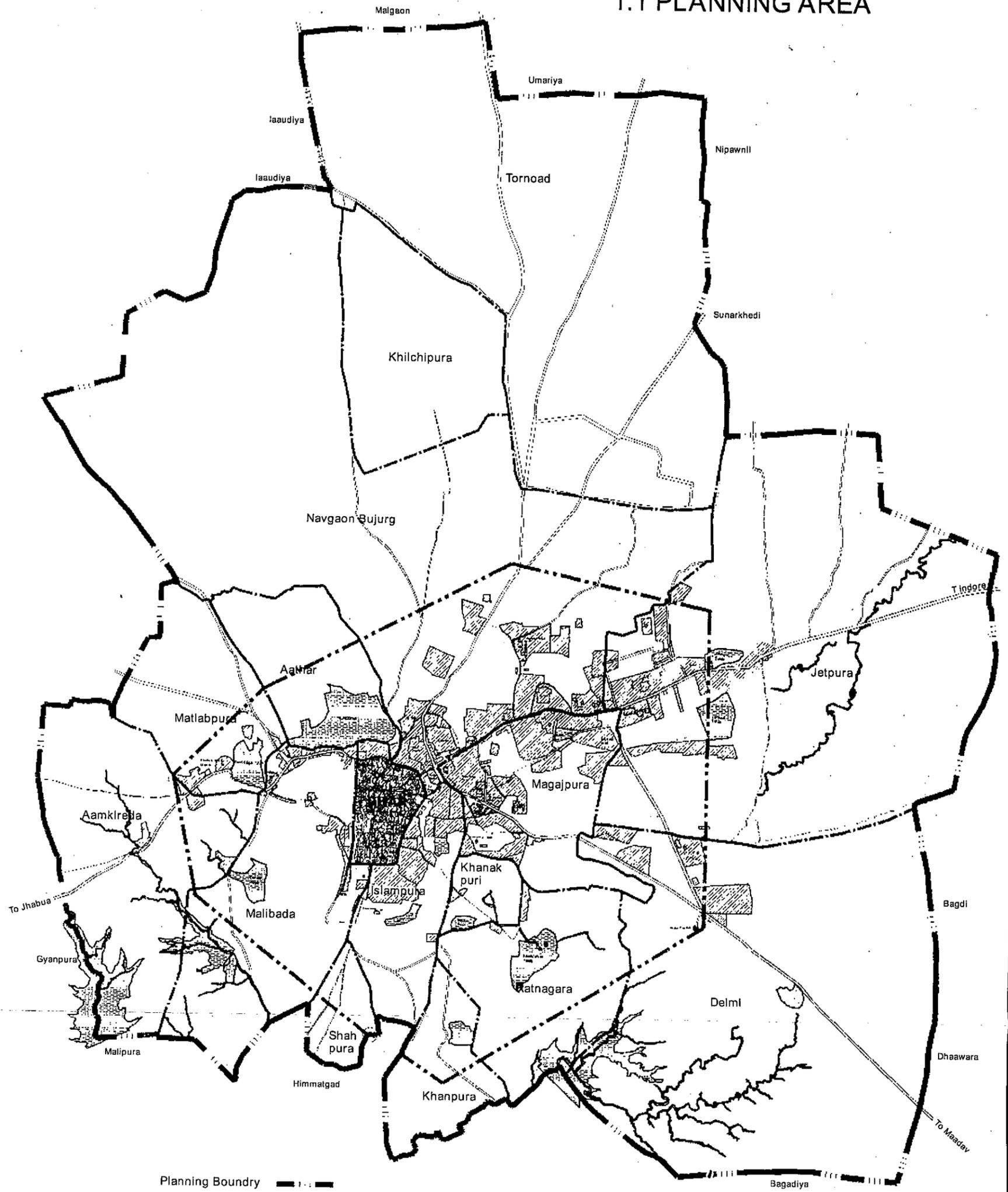
| अनु. | ग्राम का नाम | क्षेत्रफल (हेक्टर में) | जनसंख्या (2001) |
|------|--------------------------|---------------------------|--------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | आथर | 100.66 (अंशतः) | वीरान |
| 2 | मतलबपुरा | 168.65 (अंशतः) | वीरान |
| 3 | आमखेड़ा | 385.32 (अंशतः) | 521 |
| 4 | मालीवाड़ा | 156.64 (अंशतः) | वीरान |
| 5 | शाहपुरा | 28.99 (अंशतः) | वीरान |
| 6 | खानपुरा | 65.14 (अंशतः) | 271 |
| 7 | रतनागरा | 76.50 (अंशतः) | वीरान |
| 8 | मगजपुरा | नगर पालिका सीमा में विलीन | - |
| 9 | खाना कपुरी | नगर पालिका सीमा में विलीन | - |
| 10 | इस्लामपुरा | नगर पालिका सीमा में विलीन | - |
| 11 | नवगांब बुर्जुग | 1077.20 (अंशतः) | वीरान |
| 12 | जेतपुरा | 1050.51 (अंशतः) | 2400 |
| 13 | देलमी | 1052.37 (अंशतः) | 1033 |
| 14 | तोरनोद | 1263.73 | 1572 |
| 15 | खिलचीपुरा | 340.76 | 872 |
| | योग ग्रामीण क्षेत्र | 5766.47 | 6669 |
| | नगरपालिका क्षेत्र | 3000.00 | 75374 |
| | कुल निवेश क्षेत्र | 8766.47 | 88712 |

2.1.1 नगरपालिका क्षेत्र

धार में नगरपालिका का सर्वप्रथम गठन 1862 में किया गया था जिसमें यहां के मध्यवर्ती क्षेत्र के साथ-साथ आस-पास का कुछ बाह्य क्षेत्र सम्मिलित था. तत्पश्चात् धार नगर की बसाहट में वृद्धि होने के साथ-साथ नगरपालिका सीमा में वृद्धि की जाती रही है. म. प्र. नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्र. 37 सन् 1961) की धारा 29(1) के तहत कलेक्टर, धार की अधिसूचना क्र. 8183-स्था. निकाय-04, दिनांक 19 जून 2004 जो "मध्यप्रदेश राजपत्र" भाग-2, दिनांक 25-6-2004 में प्रकाशित हुई है, के अनुसार वर्तमान नगर पालिका परिषद, धार का कुल क्षेत्रफल 3000.0 हे. (30.00 वर्ग किलोमीटर) है जो 30 वार्डों में विभक्त है. सारणी क्र. 1-सा-1 में वर्णित अनुसार. नगरपालिका क्षेत्र की कुल जनसंख्या 75374 है.

DHAR

1.1 PLANNING AREA

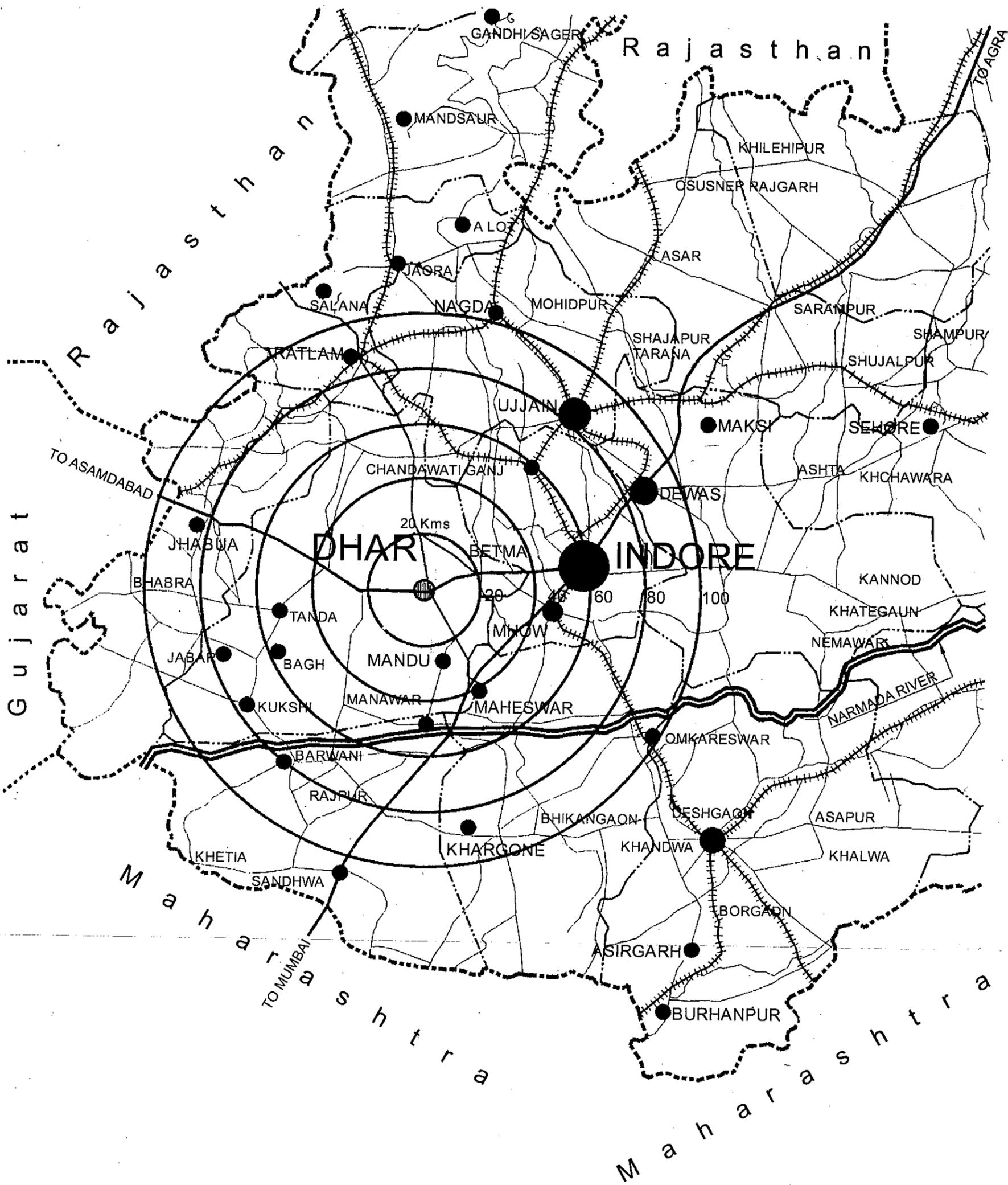


- Planning Boundry
- Munisipal Boundry
- Village Boundry



DHAR

1.2 SETTLEMENT PATTERN



| | |
|--------|-------|
| DWG NO | NORTH |
| SCALE | |
| | |

2.1.2 विकसित क्षेत्र

नगरीय उपयोग हेतु निवेश क्षेत्र में सभी विकसित भूखण्ड, विकसित भूमि के अंतर्गत सम्मिलित हैं। विकसित क्षेत्र से संबंधित जानकारी नगर की आवासीय घनता ज्ञात करने हेतु उसकी अन्य नगरीय केन्द्रों की आवासीय घनता से तुलना करने में सहायक होती है। साथ ही उक्त जानकारी नगरीय कार्यकलापों हेतु भूमि उपयोग की आवश्यकता संबंधी जानकारी प्राप्त करने में भी सहायक होती है तथा भावी भूमि उपयोग आंकलन के लिये आवश्यक है।

1.3 क्षेत्रीय परिवेश एवं महत्व

धार नगर का समीपवर्ती ग्रामीण क्षेत्र कृषि उपजाऊ क्षेत्र होने से कृषक अपनी कृषि उपज विक्रय करने के लिये यहां लाते हैं जिससे यह नगर कृषि विपणन का मुख्य केन्द्र बन गया है। क्षेत्रीय यातायात, वाणिज्य व्यवसाय सेवा केन्द्र के रूप में धार का महत्वपूर्ण स्थान है। पर्यटन की दृष्टि से भी धार प्रक्षेत्र का महत्व है यहां के स्थानीय पर्यटन दर्शनीय स्थलों के अतिरिक्त, विश्व प्रसिद्ध पर्यटन स्थल माण्डव, मोहनखेड़ा (जैन तीर्थ), बाग (प्राचीन गुफाएं) तथा नालछा धार प्रक्षेत्र में स्थित है। साथ ही नर्मदा तट पर स्थित ओंकारेश्वर, महेश्वर तथा मण्डलेश्वर का भी धार नगर से विशेष संबंध है। इस नगर के निकट ही पीथमपुर, घाटा बिल्लौद तथा लेबड़ औद्योगिक प्रतिष्ठान के रूप में उभर रहे हैं। उक्त सभी कारणों से यह बात निर्विवाद है कि यह नगर इस क्षेत्र के विकास में प्रभावी भूमिका का अदा करेगा।

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा-4 के अंतर्गत जारी अधिसूचना क्र. एफ.-62/2610/73, दिनांक 22-10-1973 द्वारा अधिसूचित एग्री इन्डस्ट्रीज प्रदेश के अन्तर्गत धार नगर सम्मिलित है।

1.4 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

धार नगरी की उत्पत्ति "धारा नगरी" अथवा "तलवार की धार" "City of Edge of Sword". संभवतः उक्त संदर्भ में नगर के नाम का उद्भव हुआ हो। परमार काल के इतिहास में धार का अस्तित्व "धारा पद्रक" नाम से गांव के रूप में ही ज्ञात होता है।

परमारों से संबंधित ऐतिहासिक संदर्भों में धार को उनकी कुल राजधानी उल्लेखित किया गया है। मालवा में परमार वंश के संस्थापक राजा श्रीहर्ष (सीयक) थे। परमार वंश का धार से अटूट संबंध रहा है जिसके संबंध में ऐतिहासिक ग्रंथों में उल्लेख है कि "जहां परमार वहां धार, जहां धार, वहाँ परमार. बिना धार के परमारों का कोई अस्तित्व नहीं है बिना परमारों के धार कुछ भी नहीं है."

राजा मुंज के शासन काल में (लगभग ई. 974-997 ई.) परमार कुल के लिये धार को कुल राजधानी बनाने का निर्णय लिया गया। राजा मुंज ने "धारा पद्रक" को "धार नगरी" बनाया,

सिन्धुराज (997-1010 ई.) ने धार को प्रथम बार अपनी मुख्य राजधानी बनाया। सिन्धु राज द्वारा धार नगर में स्फटिक निर्मित शिवलिंग की स्थापना की गई। साथ ही अन्य भवनों के मध्य एक अति भव्य "देव प्रासाद" का निर्माण कराया गया।

परमार काल में यहां का अक्षुण्ण ऐतिहासिक एवं आर्थिक वैभव, शताब्दियों तक स्पर्धा का विषय रहा है। परमार काल के राजा भोज देव प्रथम (1010-1055 ई.) बहुत प्रतापी राजा हुये हैं। उनके शासन काल में धार नगरी के वैभव

एवं विकास में वृद्धि हुई। साथ ही उनके द्वारा यहां मार्तण्ड प्रासाद, सरस्वती सदन (भोजशाला) तथा अन्य अति भव्य भवनों, शिक्षण संस्थाओं तथा देवालयों का निर्माण कराया गया। भोज के निधन के बाद जयसिंह 1055 में परमार शासक हुए इसके बाद 1069 ई. में उदयदित्य शासक बने।

उदयदित्य के शासनकाल में धार नगर का पुनर्निर्माण किया गया था साथ ही यहां की समस्त शिक्षण संस्थाओं का समुचित संचालन पुनः प्रारंभ किया गया। राजा विन्ध्यवर्मन के शासनकाल में धार के पुनर्निर्माण के साथ-साथ नगर विद्वानों एवं पंडितों के लिये आश्रय स्थल बना। दिलावर खां ने 1401 से 1405 ई. तक धार पर शासन किया। इनके शासन काल में धार नगर में नये ढंग से स्थापत्य हिन्दू इस्लामिक शैली का आरम्भ हुआ। मस्जिदों (1) कमालमौला मजार (2) विजय स्तम्भ निर्माण किया गया जो नगर की शान है।

धार नगर सन् 1531 से 1542 तक बहादुरशाह गुजराती, सन् 1542-1562 ई. तक पठान सुल्तानों, सन् 1562-1728 ई. तक मुगलों तथा सन् 1728 से 1948 तक मराठों के अधीन रहा। मराठा राजा के रूप में आनंद राव पवार सन् 1735 में प्रथम राजा बने। धार नगर का वर्तमान स्वरूप पवारवंशीय मराठा राजाओं के शासन में नगर को नियोजित रूप से संवारा गया। इनके शासनकाल में सन् 1862 ई. में धार में प्रथम बार नगरपालिका की स्थापना के साथ-साथ नगर में पोस्ट आफिस भवन (1848), विक्टोरिया जनरल लाइब्रेरी (1856), भोज चिकित्सालय भवन (1863), टेलीग्राफ आफिस (1882), नगर के नियोजित विकास हेतु नगर सुधार न्यास (1926) की स्थापना, आनंद कालेज भवन (1930), विद्युत् संयंत्र की शुरुआत (1931), भोज कन्या उच्चतर माध्यमिक विद्यालय भवन (1940-41) लक्ष्मी कला भवन (वर्तमान कला महाविद्यालय) (1940-41), संगीत महाविद्यालय की स्थापना (1943) बुनियादी शिक्षण केन्द्र (1946), विक्रम शाला मंदिर का निर्माण हुआ जो नगर के विकास में मौल का पत्थर साबित हुआ।

15 अगस्त 1947 को भारत की स्वतंत्रता के साथ ग्वालियर, इन्दौर तथा मालवा की 22 रियासतों (राज्यों) के शासकों ने 22 अप्रैल 1948 को प्रासविदा पर हस्ताक्षर कर एक संघ का निर्माण कर "मध्य भारत" राज्य की स्थापना की गई।

1 नवम्बर 1956 को राज्यों को पुनर्गठन के परिणामस्वरूप धार को नये मध्यप्रदेश के जिले के रूप में शामिल किया गया।

1.5 भौतिक स्वरूप

धार नगर मालवा पठार पर स्थित है। नगर का ढलान उत्तर से दक्षिण तथा दक्षिण दिशा में पूर्व में, पश्चिम की ओर होकर, यहां का धरातल असमतल है। यह नगर उत्तर पूर्व में कलेक्टोरेट पहाड़ी, पश्चिम में कालिका माता पहाड़ी, किला टेकरी तथा दक्षिण में माण्डव रोड पहाड़ी क्षेत्र से घिरा है। कालिका माता पहाड़ी की ऊंचाई समुद्र तल से 591 मी. है। कालिका माता पहाड़ी मुंज तालाब, देवी सागर, किला टेकरी तथा पश्चिम क्षेत्र की लो-लाईन भूमि नगर के विकास में प्राकृतिक अवरोध स्वरूप है। नगर के मध्य से गुजर रहा राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 59 नगर को दो भागों में विभाजित करता है। इन्दौर रोड क्षेत्र के अतिरिक्त मांडव रोड तथा रतलाम रोड क्षेत्र नगरीय विकास हेतु उपयुक्त है परन्तु ये क्षेत्र अति उपजाऊ कृषि क्षेत्र हैं। यहाँ के भूमि स्वामी कृषि उपयोग ही पसंद करते हैं यही कारण है ये क्षेत्र नगर से लगे होकर भी नगरीय विकास से अछूते हैं। नगर के पश्चिमी क्षेत्र में प्राकृतिक अवरोध होने के कारण नगर विकास की संभावना कम ही नजर आती है। इन्दौर रोड पर चूँकि सभी सुविधाएं उपलब्ध होने तथा इस क्षेत्र के भूमिस्वामी प्रगतिशील विचारधारा के होने के कारण नगर विकास की समस्त संभावनाएं इन्दौर रोड (पूर्वी क्षेत्र) पर ही नजर आती है।

1.5.1 प्राकृतिक जल निकास

धार नगर क्षेत्र में 5 छोटे बड़े नाले पूर्व से पश्चिम दिशा में प्रवाहित होते हैं जिनमें से रासमंडल नाला, धारेश्वर नाले में मिलकर मतर कुंड के पीछे से नगर के बाहर ग्राम माफीपुरा की ओर होते हुए दिलावरी नदी में जाकर मिलता है। त्रिमूर्ति नगर हैप्पी विला के सामने का नाला बस स्टैण्ड नाले में मिलकर लेंडिया तालाब में जाकर मिलता है। इन्हीं नालोंसे नगर का समस्त जल-मल प्रवाह गया है एवं नालियों का गंदा पानी तथा वर्षा जल का निकास होता है। नगर में वर्षा जल निकास की कोई उपयुक्त व्यवस्था नहीं है जिसके कारण वर्षा ऋतु में नगर के कई निचले क्षेत्र जैसे तिरूपति नगर (शारदा नगर नाले से लगा क्षेत्र), श्री कृष्ण नगर मेनरोड, मगजपुरा से लगा क्षेत्र जानकीनगर पाटीदार हास्पिटल के पीछे, बस स्टैण्ड के पीछे रामनगर तथा गांधी कालोनी तथा छत्री तालाब के पास डाबरी क्षेत्र आदि में बाढ़ जैसी स्थिति निर्मित हो जाती है, जो नगर के लिये गम्भीर समस्या है।

1.6 जलवायु

मालवा क्षेत्र में स्थित धार नगर यहां के तापमान एवं जलवायु के लिये प्रसिद्ध है। यहां की जलवायु सुरम्य होने के कारण यहां सामान्य गतिविधियां वर्ष भर संचालित रहती हैं। गर्मी के मौसम में यहां रात्रि सुहावनी रहती है। यहां पर अप्रैल से जून सबसे गर्म महीने तथा दिसम्बर से फरवरी सबसे सर्द महीने रहते हैं। मौसम विभाग के तापमान संबंधी आंकड़ों से यह ज्ञात होता है कि यहां पर अधिकतम औसत तापमान 30.7 डिग्री सेन्टीग्रेड से 38.7 डिग्री सेन्टीग्रेड एवं न्यूनतम औसत तापमान 17.5 डिग्री सेन्टीग्रेड से 7.8 डिग्री सेन्टीग्रेड रहता है। जून माह में कभी-कभी तापमान 42 डिग्री सेन्टीग्रेड तक पहुंच जाता है।

वर्षा संबंधी आंकड़ों से ज्ञात होता है कि यहां पर सामान्य रूप से 900 मिलीमीटर से 1000 मिलीमीटर वर्षा होती है। जुलाई एवं अगस्त माह में लगातार वर्षा होती है तथा जून एवं अक्टूबर के महीने में रुक-रुक कर पानी गिरता है।

नगर में वर्ष में सात महीने (मार्च से सितम्बर) पश्चिमी हवायें चलती हैं। इस दौरान हवा की गति सामान्य से तेज रहती है। अक्टूबर से फरवरी के माह में नगर में उत्तर-पूर्वी दिशा से हवाएं चलती हैं। इस दौरान हवा की गति काफी धीमी रहती है। हवा की दिशाओं को दृष्टिगत रखते हुये प्रदूषणकारी गतिविधियों का स्थल चयन किया जाना आवश्यक है।

1.7 जनसंख्या अध्ययन

मानवीय बसाहट में वृद्धि या कमी उसकी विशेषता तथा उस पर आश्रित कार्यकलापों के विस्तार पर निर्भर करती है। मानवीय बसाहट की विशेषताओं में परिवर्तन का आभास बहुधा जनसंख्या में समय-समय पर हुए परिवर्तनों से होता है। जनसंख्या अध्ययन के अंतर्गत विकास की प्रकृति, आयु संरचना, लिंगभेद, प्रवजन की प्रवृत्तियां, व्यवसायिक संरचना आदि का अध्ययन किया जाता है। धार नगर की जनसंख्या का अध्ययन जैसे उसकी भूतकाल की उपनति तथा वर्तमान विशेषताएं इन पहलुओं पर अन्तर्दृष्टि प्रदान करेगा। नगर के कार्यकलापों एवं जनसंख्या वृद्धि के विश्लेषण से नगर की विभिन्न आवश्यकताओं जैसे आवास, वाणिज्यिक एवं उद्योग, सुख-सुविधाएं तथा आमोद प्रमोद इत्यादि के आंकलन में सहायता मिलेगी।

1.7.1 जनसंख्या दशक वृद्धि

धार नगर की जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति, वर्तमान आर्थिक एवं सामाजिक संरचना के अध्ययन से नगर की भावी जनसंख्या एवं भावी आवश्यकताओं का अनुमान करना संभव होगा। धार नगर की जनसंख्या वर्ष 1901 में 17,792 थी जो विगत 100 वर्षों में बढ़कर 75,374 हो गई है। वर्ष 1901 से 1911 के दशक में महामारी एवं अन्य प्राकृतिक कारणों से नगर की जनसंख्या घटकर 7,472 रह गई थी। परन्तु 1921 के दशक में यहां की जनसंख्या में असामान्य रूप से 114.68 प्रतिशत की दर से वृद्धि होकर नगर की जनसंख्या 16,041 हो गई। उसके उपरान्त नगर की जनसंख्या में उत्तरोत्तर वृद्धि होकर वर्ष 2001 में नगर की जनसंख्या 75,374 हो गई है।

नगर की पिछले 11 दशकों की जनसंख्या वृद्धि और परिवर्तन तथा उसके निकटवर्ती जिला मुख्यालय खरगोन और बड़वानी नगरों से तुलनात्मक विवरण सारणी क्र. 1-सा-2 में दर्शाया गया है :-

धार : जनसंख्या दशक वृद्धि दर

1-सा-2

| वर्ष | नगर की कुल जनसंख्या | नगर जनसंख्या में दशक परिवर्तन (प्रतिशत) | | |
|------|------------------------|---|-------|--------|
| | | धार | खरगोन | बड़वाह |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1901 | 17792 | - | - | - |
| 1911 | (-)7472 | 58.00 | 23.60 | 15.86 |
| 1921 | 16041 | 114.66 | 12.60 | 15.33 |
| 1931 | 19607 | 22.23 | 14.58 | 6.60 |
| 1941 | 22015 | 12.28 | 22.16 | 40.45 |
| 1951 | 23652 | 7.44 | 39.80 | 10.50 |
| 1961 | 28325 | 19.76 | 47.64 | 25.55 |
| 1971 | 36172 | 28.20 | 34.79 | 26.67 |
| 1981 | 48870 | 35.10 | 27.67 | 25.66 |
| 1991 | 59246 | 21.20 | 26.61 | 21.28 |
| 2001 | 75374 | 27.20 | 30.00 | 30.00 |

स्त्रोत : भारतीय जनगणना.

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि 1901 के दशक में धार नगर की जनसंख्या 17,792 थी उसके पश्चात् 1901-1911 के दशक में महामारी एवं अन्य प्राकृतिक कारणों से नगर की जनसंख्या में भारी कमी (-) 58% हुई जिसके फलस्वरूप नगर की जनसंख्या घट कर 7492 रह गई थी. परन्तु 1911-1921 के दशक में यहाँ की जनसंख्या में असामान्य रूप से 114.68 प्रतिशत की दर से वृद्धि होकर नगर की जनसंख्या 16,041 होना पाई गई है. 1921 के पश्चात् नगर की जनसंख्या में उत्तरोत्तर वृद्धि हुई है जिसका कारण मृत्युदर में कमी तथा आसपास के ग्रामीण क्षेत्रों से रोजगार की तलाश में नगर की ओर लोगो का आब्रजन है.

1.7.2 स्त्री पुरुष अनुपात

धार नगर में स्त्रियों की संख्या पुरुषों की तुलना में कम है. सन् 1901 की जनगणना के अभिलेख अनुसार 1000 पुरुषों के पीछे स्त्रियों की संख्या 963 थी जिसमें उत्तरोत्तर कमी आई है. सन् 1901 की जनगणना की अपेक्षा यद्यपि सन् 2001 की जनगणना अनुसार स्त्री-पुरुष अनुपात में कमी तो आई है. परन्तु 1961 के पश्चात् वर्ष 1971, 1981, 1991 तथा 2001 में इसमें सतत् रूप से वृद्धि हो रही है जो क्रमशः 892, 905, 923 तथा 924 स्त्रियाँ प्रति 1000 पुरुष हो गई है. यह वृद्धि नगरवासियों के शिक्षित होने तथा उनकी सामाजिक उन्नति का परिचायक है.

1.8 नगर की आर्थिक रूपरेखा

नगर का आर्थिक स्वरूप मुख्य रूप से कृषि आधारित व्यापार वाणिज्यिक संबंधी गतिविधियों पर निर्भर है. कृषि उत्पाद का प्रमुख केन्द्र होने के कारण यहाँ तत्संबंधी औद्योगिक विकास भी हुआ है. अपितु नगर में समग्र औद्योगिक

विकास अपेक्षा के अनुरूप नहीं हो पाया प्रशासनिक एवं सेवावर्ग को छोड़कर नगर जनसंख्या का एक बड़ा वर्ग कृषि एवं व्यापार वाणिज्यिक गतिविधियों में संलग्न है। कृषि उत्पादन में सोयाबीन, गेहूं, मक्का, चना, तिवड़ा तथा मसूर आदि का थोक व्यापार किया जाता है। इस प्रकार नगर का आर्थिक स्वरूप मध्यम श्रेणी का है।

1.8.1 व्यवसायिक संरचना

किसी भी नगर की आर्थिक स्थिति का अनुमान वहां व्यापारिक ढांचे एवं सहभागिता दर से किया जा सकता है। जनगणना के आंकड़ों के आधार पर धार नगर में प्रति 1000 जनसंख्या के पीछे श्रमिकों/कार्यशील व्यक्तियों की संख्या (सहभागिता दर) वर्ष 1991 में 254 थी जो वर्ष 2001 में बढ़कर 265 हो गई है। जो नगर में व्यापार, व्यवसाय तथा रोजगार के साधनों में वृद्धि परिलक्षित करता है। वर्ष 2001 में प्राथमिक क्षेत्र में 8.6 प्रतिशत श्रमिक/कार्यशील व्यक्ति कार्यरत पाये गये, जबकि द्वितीयक एवं तृतीयक क्षेत्र में क्रमशः 26.0 प्रतिशत एवं 65.4 प्रतिशत रहा, जो नगर की आत्मनिर्भर आर्थिक दशा का परिचायक है। सारणी क्र. 1-सा-3 में धार नगर की वर्ष 2001 की व्यवसायिक संरचना दर्शाई गई है :-

धार : व्यवसायिक संरचना

1-सा-3

| वर्ग/प्रकार | कार्यशील व्यक्ति, श्रमिक | | प्रति 1000 जनसंख्या पर श्रमिक | |
|-------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------------------|------------|
| | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| (अ) प्राथमिक क्षेत्र : | | | | |
| 1. कृषक | 904 | 594 | 15 | 8 |
| 2. कृषि मजदूर | 1039 | 467 | 18 | 6 |
| 3. खनन/पशुपालन | 462 | 650 | 8 | 9 |
| योग (अ) . . | 2405 | 1711 | 41 | 23 |
| (ब) द्वितीयक क्षेत्र : | | | | |
| 4. घरेलू उद्योग | 379 | 655 | 6 | 9 |
| 5. उत्पादन | 1926 | 2754 | 33 | 37 |
| 6. निर्माण | 1226 | 1752 | 21 | 23 |
| योग (ब) . . | 3531 | 5161 | 60 | 69 |
| (स) तृतीयक क्षेत्र | | | | |
| 7. व्यापार एवं वाणिज्य | 1557 | 2227 | 26 | 30 |
| 8. यातायात संग्रहण एवं संचार | 1193 | 1706 | 26 | 23 |
| 9. सेवाएं | 6349 | 9069 | 107 | 120 |
| योग (स) . . | 9099 | 13002 | 159 | 173 |
| महायोग (योग अ+ब+स) | 15035 | 19874 | 260 | 265 |

स्रोत.—भारतीय जनगणना 1991 एवं 2001 से संकलित.

1.8.2 थोक व्यापार एवं कृषि उपज :

किसी भी नगर की आर्थिक उन्नति का आधार वहां के कृषि उपज एवं व्यापार है। कृषि उपज का थोक व्यापार धार नगर की महत्वपूर्ण व्यवसायिक गतिविधि है। दूरस्थ ग्रामीण क्षेत्रों से कृषक अपना उत्पाद विक्रय हेतु यहां स्थित कृषि उपज मंडी में लाते हैं। यहां आने वाले प्रमुख कृषि उत्पाद में गेहूं, सोयाबीन, चना, मक्का, उड़द, तिवड़ा, रायड़ा, मसूर, मेथी तथा ज्वार आदि विपणन हेतु लाये जाते हैं। कृषि उपज में यहां उन्नतशील गेहूं, सोयाबीन, मक्का तथा चना की पैदावार सर्वाधिक होती है।

वर्तमान में कृषि उपज मंडी तथा अन्य व्यवसायिक सहकारी समितियों पर सम्पूर्ण उत्पादित फसल के विपणन का उत्तरदायित्व है। निम्नलिखित सारणी क्र. 1-सा-4 में कृषि उपज मण्डी में आने वाले माल की मात्रा के संबंध में जानकारी प्रस्तुत है :—

धार : कृषि उपज (मात्रा क्विंटल में)

1-सा-4

| अनु- क्रमांक | कृषि उपज का नाम | वर्ष | | | | |
|-----------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2002-03 | 2003-04 | 2004-05 | 2005-06 | 2006-07 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | गेहूं | 302342 | 537228 | 1090165 | 1051524 | 686011 |
| 2 | चना | 33324 | 29947 | 52346 | 66705 | 725096 |
| 3 | मक्का | 44979 | 47039 | 12282 | 107232 | 141346 |
| 4 | सोयाबीन | 605443 | 762348 | 474973 | 861479 | 1232531 |
| 5 | उड़द | 5131 | 3395 | 1248 | 396 | 58 |
| 6 | लाल तुअर | 1431 | 604 | 268 | 151 | 169 |
| 7 | तिवड़ा | 6586 | 8458 | 12916 | 16063 | 15711 |
| 8 | रायड़ा | 554 | 1128 | 1990 | 5856 | 1948 |
| 9 | अलसी | 326 | 69 | 95 | 147 | 70 |
| 10 | मसूर | 3877 | 2772 | 5306 | 7150 | 7888 |
| 11 | मूंगफली | - | 575 | 241 | 99 | 05 |
| 12 | मेथी | 1552 | - | 1638 | 1363 | 552 |
| 13 | ज्वार | 434 | 12441 | 2682 | 1599 | 5099 |
| 14 | तिल्ली | 589 | 18 | 161 | 283 | 788 |
| 15 | बटला | 115 | 219 | 606 | 272 | 1073 |
| 16 | अन्य | 1210 | 154 | 13 | 187 | - |
| | योग | 1007893 | 1406395 | 1656930 | 2120506 | 2818345 |

स्रोत.—कृषि उपज मण्डी, धार.

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि मण्डी में आने वाले कृषि उत्पाद में प्रतिवर्ष वृद्धि हो रही है। मुख्यतः सोयाबीन, गेहूँ, चना, मक्का, तिवड़ा, मसूर तथा ज्वार के विपणन में भारी वृद्धि हुई जबकि औसत रूप से मंडी में विक्रय हेतु लाये गये माल में वर्ष 2002-2003 से 2006-2007 में क्रमशः 10.07 एवं 21.65 लाख क्विंटल कृषि उत्पाद विक्रय हेतु मंडी में लाया जाकर इसमें दो गुना से भी अधिक वृद्धि हुई है जो कृषकों में व्यवसायिक उपज के उत्पादन की प्रवृत्ति में वृद्धि दर्शाती है। वर्तमान में कृषि उपज मंडी में माल की आवक में वृद्धि होने से मंडी परिसर छोटा पड़ने लगा है। कृषि उपज मण्डी द्वारा वर्तमान मंडी परिसर का विस्तार मंडी से लगी 0.71 हे. भूमि पर करने का निर्णय लिया है।

घार कृषि उपज मंडी एक प्रथम श्रेणी की मंडी है। यह मंडी धरेश्वर मार्ग पर स्थित है वर्तमान में मंडी का क्षेत्रफल 5.45 हेक्टर है।

1.9 नगरपालिका की वित्तीय स्थिति

किसी भी नगर की आर्थिक क्षमता का अनुमान उस नगर में कार्यरत स्थानीय संस्थाओं के आय-व्यय पत्रक के अध्ययन से किया जा सकता है। इसी तरह से नगर की सामाजिक एवं सांस्कृतिक प्रगति की जानकारी उस नगर की स्थानीय संस्थाओं द्वारा क्रियान्वित किये जा रहे, विभिन्न नगर विकास कार्यक्रमों पर किये व्यय से अनुमानित की जा सकती है। घार नगर में नगरपालिका की स्थापना वर्ष 1862 में की गई थी।

सारणी क्र. 1-सा-5 में नगरपालिका की आय-व्यय के संबंध में विगत पांच वर्षों के आंकड़े प्रस्तुत हैं :-

घार : नगर पालिका (आय-व्यय)

1-सा-5

| वर्ष | कुल आय (लाखों में) | प्रति व्यक्ति आय (रुपये में) | कुल व्यय (लाखों में) | प्रति व्यक्ति व्यय (रुपये में) |
|---------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2002-03 | 340.32 | 440 | 281.05 | 363 |
| 2003-04 | 302.47 | 380 | 269.79 | 365 |
| 2004-05 | 213.41 | 261 | 245.89 | 301 |
| 2005-06 | 512.95 | 612 | 487.84 | 582 |
| 2006-07 | 504.25 | 586 | 415.68 | 483 |

स्त्रोत.—नगर पालिका, घार.

उपरोक्त सारणी से यह ज्ञात होता है कि नगरपालिका से प्राप्त जानकारी अनुसार वर्ष 2002-2003 में रुपये 340.32 लाख वार्षिक आय के विरुद्ध रुपये 281.65 व्यय किये गये हैं जबकि वर्ष 2006-07 में आय रुपये 504.25 लाख के विरुद्ध रुपये 415.68 लाख व्यय किये गये हैं। जिससे स्पष्ट होता है कि आय की अपेक्षा प्रति व्यक्ति व्यय में कमी पाई गई है। नगरवासियों को अधिक से अधिक सुविधायें उपलब्ध कराने के लिये स्थानीय संस्था को प्रति व्यक्ति आय के साथ-साथ नगर अधोसंरचना एवं बुनियादी सुविधाओं के विकास की मद व्यय में भी वृद्धि करनी होगी।

1.10 नगर की सामाजिक एवं सांस्कृतिक रूपरेखा

घार नगर सामाजिक एवं सांस्कृतिक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थान रखता है। नगर में स्थित धार्मिक एवं सांस्कृतिक स्थलों से स्पष्ट है कि यहां के लोग धार्मिक, सुसंस्कृत तथा शांतिप्रिय है। नगर में हिन्दी, उर्दू, गुजराती, राजस्थानी, भीली, भिलाली तथा मालवी भाषा का मिलाजुला संगम है।

नगर में धार्मिक एवं सांस्कृतिक महत्व के प्रमुख स्थलों का उल्लेख सारणी क्र. 1 सा-6 में उल्लेखित है :-

धार : प्रमुख धार्मिक एवं सांस्कृतिक स्थल

1-सा-6

| अनुक्रमांक | धार्मिक स्थल का नाम | स्थिति |
|------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | कालिका देवी मंदिर | |
| 2 | धारेश्वर मंदिर | इन्दौर-अहमदाबाद मार्ग |
| 3 | भक्तांबर जैन मंदिर | (ग्राम मतलबपुरा) |
| 4 | मातुंगिरी दिगम्बर जैन मंदिर | |
| 5 | सिद्धनाथ मंदिर (नृसिंग भगवान मंदिर) | इन्दौर रोड किले के पास |
| 6 | बड़ा गणपति मंदिर (मुठमार मंदिर) | नवगांव |
| 7 | पंचमुखी हनुमान मंदिर | कालिका मार्ग |
| 8 | बलखंडी महादेव मंदिर | कालिका माता मंदिर के पास |
| 9 | नित्यानंद आश्रम | अहमदाबाद मार्ग |
| 10 | भोजशाला (शारदा सदन) | मालीवाड़ा |
| 11 | भोज कीर्ति मंदिर | विजय स्तम्भ |
| 12 | बंदी छोड़ बा की दरगाह | रतलाम रोड |
| 13 | लाट मस्जिद | मार्तण्ड प्रसाद मंदिर के सामने |
| 14 | कमाल मौला मस्जिद | |

नगर के सांस्कृतिक पटल पर निम्नलिखित मेलों का आयोजन होता है :-

| | | | |
|----|-----------------------|-------------------|------------------------|
| 1. | नवरात्रि मेला | कालिका माता मंदिर | 9 दिन (अक्टूबर में) |
| 2 | खेड़ापति हनुमान | - | 7 दिन |
| 3 | शरद पूर्णिमा मेला | | 7 दिन |
| 4 | कमाल मौला चिस्ती उर्स | | 1 माह (नवम्बर-दिसम्बर) |

नगर में सार्वजनिक मेला स्थल हेतु उपयुक्त स्थल नहीं है. अतः विकास योजना में इस हेतु उपयुक्त प्रावधान करना आवश्यक है.

1.11 नगर के मुख्य कार्यकलाप

किसी भी नगर के सर्वांगीण एवं सुनियोजित विकास के लिये उस नगर में वर्तमान में प्रचलित गतिविधियों एवं क्रियाकलापों तथा उपलब्ध आर्थिक संसाधनों का विश्लेषण किया जाना अति आवश्यक होता है.

धार नगर आदिवासी अंचल का प्रमुख नगर है जो लघु उद्योग एवं सेवा केन्द्र, वाणिज्यिक केन्द्र, शिक्षा तथा खेल केन्द्र तथा जिला प्रशासनिक केन्द्र के रूप में अवस्थित है.

नगर में स्थित कृषि उपज मंडी में अनाज, तिलहन तथा दलहन का थोक व्यापार होता है, इसके अलावा सब्जी, हार्डवेयर, दवाइयां, फल, भवन, निर्माण सामग्री, कृषि उपकरण, रासायनिक खाद, कृषि उपज पर आधारित उत्पादों, कपड़ा तथा आदिवासी महिलाओं के परिधान आदि का भी थोक एवं खुदरा व्यापार चलता रहता है, जिससे नगर तथा आंतरिक क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति होती रहती है. यह नगर जिला मुख्यालय होने से यहां बहुत से जिला स्तरीय कार्यालय स्थित हैं.

अध्याय-2

वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास

धार नगर की मूल बसाहट का प्रारंभ कब हुआ इस संबंध में मतभेद है। प्रतिहार तथा राष्ट्रकूट शासन काल में धार का कोई विशेष महत्व नहीं था उस काल के इतिहास में धार का अस्तित्व "धारा पद्रक" नामक गांव के रूप में ही ज्ञात होता है। परमार वंशीय राजा मुंज द्वारा दसवीं शताब्दी में धारा पद्रक ग्राम को नगरीय रूप प्रदान कर मालवा की राजधानी बनाया एवं तब ही से धारा नगरी का स्थापत्य माना जाता है। राजा मुंज के शासन काल में यहां भव्य भवनों तथा देवालयों तथा पेयजल के लिये बड़े तालाब का निर्माण कराया गया जो बाद में मुंज तालाब के नाम से जाना गया है।

राजा भोज के शासन काल में यहां मार्तंड प्रसाद भोज शाला (सरस्वती सदन), कालिका माता मंदिर, धारेश्वर मंदिर शिक्षण संस्थाएं तथा अन्य अति भव्य भवनों तथा कालिका जलाशय का निर्माण कराया गया जिसे अब देवी सागर तालाब के रूप में जाना जाता है।

नगर के मध्य राजवाड़ा के निर्माण के बाद आज का मध्यवर्ती क्षेत्र शनैः-शनैः विकसित होता गया। नगर के भौतिक विकास के अनुकूल नगर का आकार एवं विस्तार ग्राम मतलबपुरा में कालिका मंदिर नित्यानंद आश्रम तक, अहमदाबाद मार्ग पर किले तक, दक्षिण में भोज शाला, बहार दरवाजा तथा मार्ग तक पूर्व में खेडापति मार्ग तक होता चला गया। यदि नगर के मध्यवर्ती क्षेत्र पर दृष्टि डालते हैं तो यहां नगर का विकास तत्समय से नियोजित रूप से हुआ प्रतीत होता है जहां तक समय की आवश्यकतानुसार मिश्रित गतिविधि उपयोग निर्धारित हुआ है।

किसी भी नगर का आकार एवं विकास उसके भौतिक स्वरूप और भौतिक विकास की क्षमता पर निर्भर करता है। धार नगर का वर्तमान स्वरूप निर्धारित करने में राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 59, रतलाम-धामनोद मार्ग, कालिका देवी मंदिर पहाड़िया, देवी सागर तालाब तथा मुंज जलाशय की महत्वपूर्ण भूमिका है। नगर के क्रमबद्ध विकास के अध्ययन से ज्ञात होता है कि मुख्य आबादी मध्यवर्ती क्षेत्र के अतिरिक्त ग्राम नवगांव, मतलबपुरा, मगजपुरा, मालीवाड़ा, शाहपुरा, रतनागरा, खानकपुरी, इस्लामपुरा, खानपुरा तथा आथर तक विस्तारित है।

2.1 भूमि उपलब्धता

धार निवेश क्षेत्र में सम्मिलित ग्रामीण एवं नगरीय क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 8766.47 हे. है जिसमें 3000 हेक्टर क्षेत्र नगरपालिका सीमा के अंतर्गत आता है। निवेश क्षेत्र में भूमि की उपलब्धता सारणी क्र. 2-सा-1 में दर्शायी गई है :-

धार भूमि उपलब्धता

2-सा-1

| क्र. | भूमि उपयोग विवरण | क्षेत्रफल (हेक्टर में) | प्रतिशत |
|------|------------------|---------------------------|---------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | विकसित क्षेत्र | 788.20 | 8.99 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|---------------------------------|---------|---------|
| 2 | अनुपयुक्त भूमि | 1492.8 | 17.03 |
| | अ. जलाशय | 221.98 | 1492.80 |
| | ब. पहाड़ | 30.00 | |
| | स. उपजाऊ (मालीवाड़ा) | 220.00 | |
| | द. पर्यावरणीय संवेदनशील क्षेत्र | 820.00 | |
| | य. कटाव/खदान क्षेत्र | 200.82 | |
| 3. | कृषि भूमि उपयोग | 6486.27 | 73.98 |
| | योग (अ) . . | 8766.47 | 100 |

स्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय सर्वेक्षण.

2.2 भू-उपयोग वर्गीकरण

नगर के विभिन्न क्रियाकलापों के अनुरूप भूमि उपयोग का निर्धारण होता है, जिसका नगर की गतिविधियों से प्रत्यक्ष रूप से संबंध होता है. भूमि उपयोग का आपसी सह-संबंध एवं उपयोगिता का अध्ययन आवश्यक है ताकि असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का विश्लेषण किया जा सके. नगरीय कार्यकलापों के लिये उपलब्ध भूमि का अध्ययन एवं भावी विकास हेतु भूमि का आंकलन करने के लिये भूमि उपयोग को मुख्यतः 9 भागों में वर्गीकृत किया गया है जो निम्नानुसार है :—

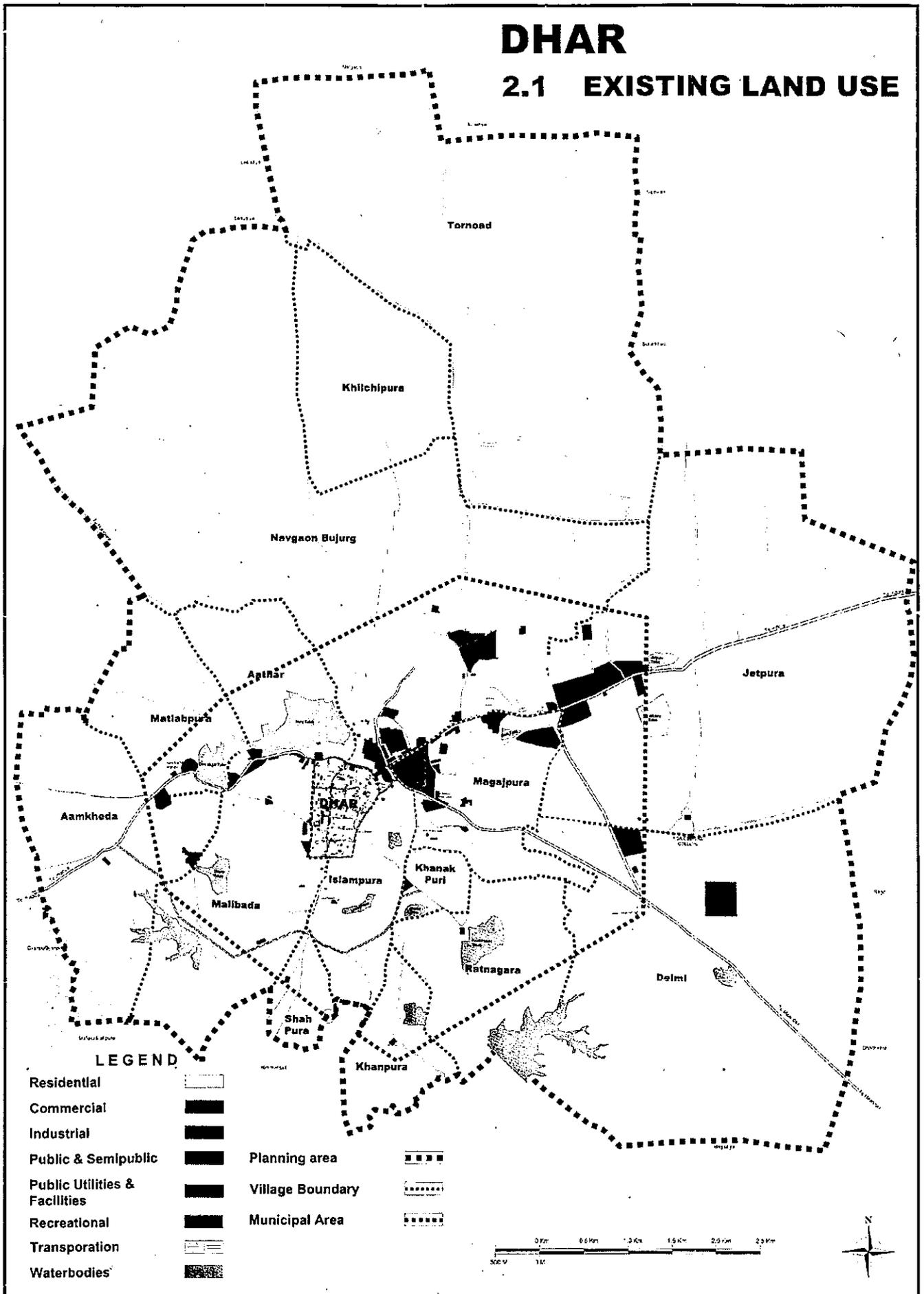
1. आवासीय
2. वाणिज्यिक
3. औद्योगिक
4. सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक
5. सार्वजनिक सेवा एवं सुविधाएं
6. आमोद-प्रमोद
7. यातायात एवं परिवहन
8. कृषि
9. जलाशय

2.3 वर्तमान भूमि उपयोग एवं विश्लेषण

किसी भी नगर के भावी सुनियोजित एवं सर्वांगीण विकास के स्वरूप का अनुमान लगाने एवं उसको सुनिश्चित करने हेतु योजना तैयार करने के लिये नगर के वर्तमान भूमि उपयोग का अध्ययन अत्यावश्यक है. धार के निवेश क्षेत्र के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र एवं रजिस्टर म. प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 15 की वैधानिक प्रक्रियाओं का पालन करते हुये जुलाई 1977 में सम्यक रूप से अंगीकृत किये गये हैं.

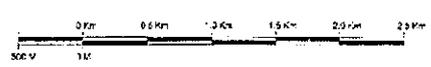
DHAR

2.1 EXISTING LAND USE



LEGEND

| | | | |
|-------------------------------|--|------------------|--|
| Residential | | Planning area | |
| Commercial | | Village Boundary | |
| Industrial | | Municipal Area | |
| Public & Semipublic | | | |
| Public Utilities & Facilities | | | |
| Recreational | | | |
| Transportation | | | |
| Waterbodies | | | |



नगर विकास एक सतत प्रक्रिया है. वर्ष 1977 में अंगीकृत वर्तमान भूमि उपयोग को वर्ष 2007 की स्थिति के अनुरूप अद्यतन किया गया है अद्यतित भूमि उपयोग वर्गीकरण सारणी 2-सा-2 अनुसार है.

धार वर्तमान भूमि उपयोग (2007)

2-सा-2

| क्र. | भूमि उपयोग | क्षेत्रफल (हेक्टर में) | प्रतिशत | भूमि उपयोग दर |
|------|-----------------------------|-----------------------------|---------|------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | आवासीय | 322.92 | 40.97 | 3.22 |
| 2 | वाणिज्यिक | 21.42 | 2.72 | 0.21 |
| 3 | औद्योगिक | 30.08 | 3.82 | 0.30 |
| 4 | सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक | 253.24 | 32.12 | 2.53 |
| 5. | सार्वजनिक सेवा एवं सुविधाएं | 7.20 | 0.91 | 0.07 |
| 6. | आमोद-प्रमोद | 17.16 | 2.18 | 0.17 |
| 7. | यातायात एवं परिवहन | 136.18 | 17.28 | 1.36 |
| योग | | 788.20 | 100.00 | 7.86 |

टीप:—

1. भूमि उपयोग दर हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या पर आधारित है.
2. धार नगर की वर्ष 2007 की जनसंख्या 1.00 लाख अनुमानित की गई है.

2.4 आवासीय घनत्व

किसी भी नगर के विभिन्न उपयोगों में आवासीय उपयोग के अन्तर्गत सबसे अधिक क्षेत्र सम्मिलित होता है. धार नगर भी इसका अपवाद नहीं है. आवासीय उपयोग नगर की संरचना, स्वरूप, आर्थिक, सामाजिक एवं सांस्कृतिक व्यवस्था को प्रमाणित करता है. नगर में विद्यमान आवासीय व्यवस्था के गुणात्मक एवं संख्यात्मक अध्ययन, जनसंख्या अध्ययन, मार्ग, जल आपूर्ति, मल निर्गम प्रणाली, नालियों संबंधी सेवाओं एवं दुकानों, शालाओं की सुख-सुविधाओं का प्रावधान कार्यस्थल से दूरी आदि क्षेत्र की वाह्य पर्यावरणीय विशेषताओं को दर्शाती हैं. आवास गृह की दशा, उसके आकार एवं कमरों की संख्या, अधिभोग कर एवं धारणाधिकार स्तर पर निर्भर करती है.

धार नगर की आवासीय संरचना के अध्ययन में नगर का मध्यवर्ती क्षेत्र अत्यंत सघन बसा हुआ है, जिसका आवासीय घनत्व 262 व्यक्ति प्रति हेक्टर है जो धार के समतुल्य नगरों की तुलना में अधिक है. यहां अधिवासी दर अधिक होकर भवन घने अवस्थित हैं. नगर की पुरानी बस्ती एम. जी. रोड, महावीर रोड, जवाहर मार्ग, आनंद चौपाटी से धान मंडी, राजपाड़ा तथा हटवाड़ा से आनंद चौपाटी में आवासीय घनत्व अधिक तथा मांडव रोड से रतलाम रोड के बीच के क्षेत्र में घनता कम पाई गई है. नगर के विभिन्न वार्डों, क्षेत्रों में आवासीय घनत्व निम्न सारणी क्र. 2 सा-3 में दर्शाया गया है :-

धार : आवासीय घनत्व (वार्ड अनुसार)

2-सा-3

| क्र. | वार्ड का नाम वार्ड क्रमांक | आवासीय क्षेत्र (हेक्टर में) | जनसंख्या 2001 | आवासीय घनत्व (व्यक्ति/हे.) |
|------|-------------------------------|----------------------------------|------------------|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | गणपति वार्ड-1 | 7.560 | 2042 | 270 |
| 2 | बंदी छोड़ वार्ड-2 | 34.620 | 3210 | 93 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------------------|-------------------------------|---------|-------|------|
| 3 | डॉक्टर जाकिर हुसैन वार्ड-3 | 5.760 | 1554 | 270 |
| 4 | स्वामी विवेकानंद वार्ड-4 | 28.060 | 3498 | 124 |
| 5 | संजय गांधी वार्ड-5 | 17.350 | 3693 | 213 |
| 6 | सिद्धनाथ वार्ड-6 | 36.240 | 5864 | 162 |
| 7 | फड़के वार्ड-7 | 18.480 | 4610 | 249 |
| 8 | ढक्कर बप्पा वार्ड 8 | 17.280 | 3535 | 204 |
| 9 | महात्मा गांधी-9 | 20.160 | 5112 | 253 |
| 10 | राजेन्द्र प्रसाद वार्ड-10 | 11.520 | 2808 | 244 |
| 11 | बिहारीलाल वार्ड-11 | 11.280 | 2551 | 226 |
| 12 | पंडित जवाहरलाल नेहरू वार्ड-12 | 1.260 | 2702 | 2144 |
| 13 | उदाजी राव पंवार वार्ड-13 | 3.615 | 1330 | 368 |
| 14 | लोकमान्य तिलक वार्ड-14 | 3.820 | 1332 | 349 |
| 15 | अमर शहीद भगत सिंह वार्ड-15 | 3.835 | 1830 | 477 |
| 16 | सरदार पटेल वार्ड-16 | 2.730 | 1291 | 473 |
| 17 | धरेश्वर वार्ड-17 | 1.515 | 1079 | 712 |
| 18 | मुंशी प्रेमचंद वार्ड-18 | 1.885 | 1219 | 648 |
| 19 | आनंदराव पंवार वार्ड-19 | 4.240 | 1980 | 467 |
| 20 | महाराणा प्रताप वार्ड-20 | 2.330 | 779 | 334 |
| 21 | मौलाना आजाद वार्ड-21 | 2.150 | 1775 | 825 |
| 22 | लाला लाजपत राय वार्ड-22 | 2.620 | 2065 | 788 |
| 23 | महावीर वार्ड-23 | 3.145 | 1888 | 601 |
| 24 | चंद्रशेखर आजाद वार्ड-24 | 3.144 | 1804 | 574 |
| 25 | कस्तूरबा वार्ड-25 | 18.00 | 840 | 47 |
| 26 | छत्रपति शिवाजी वार्ड-26 | 0.936 | 2157 | 2319 |
| 27 | नेताजी सुभाष वार्ड-27 | 1.375 | 1881 | 1373 |
| 28 | भोज वार्ड-28 | 2.622 | 2803 | 1070 |
| 29 | अमर शहीद राणा बख्तावर सिंह | 5.960 | 4292 | 720 |
| 30 | डॉ. अम्बेडकर वार्ड-30 | 14.662 | 3850 | 341 |
| नगर पालिका क्षेत्र-(अ) | | 284.772 | 75374 | 262 |

उपरोक्त सारिणी क्रमांक 2-सा-3 से स्पष्ट होता है कि वार्ड क्रमांक 12, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28 एवं 29 वार्ड उच्च घनत्व के हैं जिनकी जनसंख्या प्रति हेक्टर 400 से अधिक है एवं वार्ड क्रमांक 1, 3, 9, 13, 14, 20 एवं 30 मध्यम घनत्व के हैं एवं शेष वार्ड 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 25 निम्न घनत्व के हैं विकास योजना प्रस्तावों को सृजन करते समय नगर के सघन क्षेत्रों की आवासीय घनत्वता कम करने हेतु प्रावधान किया जाना आवश्यक है।

2.4.1. अधिवासी दर

जनगणना 2001 के अनुसार नगर की औसत अधिवासी दर 5.4 व्यक्ति प्रति आवास है जबकि औसत परिवार का आकार 5.53 व्यक्ति आता है जो परिवार के बड़े आकार का होना प्रदर्शित करता है।

2.4.2 गंदी बस्ती एवं झुग्गी झोपड़ी क्षेत्र

ऐसे क्षेत्र जहां सघन बसाहट, कच्चे व टूटे-फूटे मकान तथा जहां उपयुक्त पर्यावरण उपलब्ध न हों तथा आवश्यक मूलभूत सेवा-सुविधाओं का अभाव हो, ऐसे क्षेत्र गंदी बस्ती क्षेत्र की श्रेणी में आते हैं। धार नगर वर्तमान में 30 वार्डों में विभाजित हैं, जिनमें 13 वार्डों के अन्तर्गत 20 गंदी बस्ती क्षेत्र स्थित हैं। इनमें 31181 व्यक्ति निवास करते पाये गये हैं। धार में निम्नलिखित गंदी बस्तियां एवं वार्डों को अधिसूचित किया गया है जिसका विवरण सारणी क्रमांक 2 सा-4 अनुसार है।

धार : गंदी बस्तियां

2-सा-4

| क्र. | वार्ड क्रमांक | गंदी बस्ती का नाम | क्षेत्रफल (हेक्टर में) | जनसंख्या |
|-------|---------------|---|---------------------------|----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 3 | अनु. जाति मोहल्ला, नौगांव क्षेत्र | 2.048 | 2481 |
| 2 | 3 | डाबरी मोहल्ला | 3.630 | 2487 |
| 3 | 5 | संजय नगर (ब्रह्मकुंडी) | 3.060 | 2479 |
| 4 | 6 | बंजारा बस्ती | 3.920 | 2487 |
| 5 | 7 | मगजपुरा क्षेत्र | 4.480 | 2531 |
| 6 | 9 | अर्जुन कालोनी (मांडव नाका) | 1.200 | 2544 |
| 7 | 9 | कुम्हार गड्ढा एवं आसपास का क्षेत्र दिलावर रोड. | 3.360 | 2444 |
| 8 | 25 | ढक्कर मार्ग/रैदास मार्ग पर अनु. जाति मोहल्ला. | 2.880 | 2486 |
| 9 | 25 | गांधी कालोनी तथा आसपास का क्षेत्र हरिजन मोहल्ला. | 4.680 | 2479 |
| 10 | 13 | खेड़ापति मार्ग, गली क्र. 1 एवं 2 | 2.440 | 2488 |
| 11 | 13 | कसाई मोहल्ला, पिंजारवाड़ी, राजेन्द्र मार्ग | 1.560 | 1274 |
| 12 | 20 | धोबी बाखल, भाजी बाजार, मोमन वाड़ी | 1.320 | 1213 |
| 13 | 19 | कस्तुरबा मार्ग, बड़ा गवलीबाड़ा सीतलामाता चौक, मालीबाड़ा चौक | 960 | 890 |
| 14 | 19 | काजी बाड़ा, गवली बाड़ा, | 1.260 | 636 |
| 15 | 19 | दशहरा मैदान, डिस्लरी रोड | 3.830 | 988 |
| 16 | 21 | छतरीपाल, मतलबपुरा | 4.270 | 1274 |
| योग : | | | 44.898 | 31181 |

स्रोत.—नगरपालिका धार से संकलित.

उपरोक्त सारणी के आधार पर गंदी बस्तियां शासकीय/नजूल भूमि पर पट्टे/अतिक्रमण तथा अवैध कालोनियों के रूप में स्थित हैं। नगर में स्थित गंदी बस्तियां अव्यवस्थित रूप से बसी हुई हैं तथा इनमें छोटे-छोटे कच्चे मकान निर्मित हैं जो मानव निवास योग्य नहीं हैं। इन बस्तियों और झुग्गी झोपड़ी क्षेत्रों का पर्यावरणसुधार अथवा आवश्यकतानुसार पुनर्व्यवस्थापन किया जाना नितांत आवश्यक है।

2.4.3 आवासीय इकाइयों की कमी

धार नगरीय क्षेत्र में आवासीय मकानों की कमी निरंतर ज्वलंत समस्या का रूप धारण कर रही है। जनगणना 2001 में उपलब्ध आंकड़ों के अनुसार नगरपालिका क्षेत्र की कुल जनसंख्या 75374 है तथा इसी क्षेत्र में उपलब्ध कुल आवासीय इकाई की संख्या 13626 है। जिसमें कुल 13916 परिवार निवास करते हैं। उपरोक्त परिवारों की संख्या संबंधी आंकड़ों के अनुसार एक परिवार में औसत व्यक्तियों की संख्या 5.41 आती है, जबकि यह 5 व्यक्ति प्रति परिवार सामान्यतः होनी चाहिये जिससे यह ज्ञात होता है कि धार नगरपालिका क्षेत्र में जहां परिवार में बस्तियों की संख्या औसत से अधिक है वहीं आवासीय इकाइयों की कमी है। इसी प्रकार यदि उपलब्ध आवासीय इकाइयों की संख्या को दृष्टिगत रखा जाये तो प्रत्येक आवासीय इकाई में 5.3 व्यक्ति का परिवार रहता है, जो कि सामान्यतः 5 व्यक्ति होना चाहिये।

उपरोक्त से स्पष्ट है कि धार नगरपालिका क्षेत्र में आवासीय इकाइयों की कमी है उपरोक्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुये यदि एक परिवार एवं आवासीय इकाई में औसत व्यक्तियों की संख्या के मान से धार नगरपालिका क्षेत्र में आवासों/परिवारों की संख्या 15075 होती है। जिसके विरुद्ध केवल 13626 आवासीय इकाई उपलब्ध है अर्थात् 1449 आवासीय इकाइयों की कमी है। जिसका विवरण सारणी क्रमांक 2-सा-5 में दर्शाया गया है।

प्रत्येक परिवार के लिये एक स्वतंत्र आवासीय इकाई की आवश्यकता के मान से वर्ष 2001 में 1449 आवासों की कमी नगर में पाई गई है। इसके अतिरिक्त झुग्गी-झोपड़ी और गंदी बस्ती क्षेत्र के भवनों के 80 प्रतिशत एवं वर्तमान भवनों के 2 प्रतिशत का पुनर्निर्माण की कमी के रूप में शामिल करते हुये 4625 आवासों की कमी अनुमानित की गई है जिसका विवरण सारणी क्र. 2-सा-5 में दर्शाया गया है :-

धार : आवासों की कमी

2-सा-5

| क्र. | विवरण | आवास इकाई | पुनर्निर्माण का प्रतिशत | आवास इकाइयों की कमी |
|------|-------------------------------|-----------|-------------------------|---------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 2001 तक शेष पूर्ति | - | - | 1449 |
| 2 | अनुपयुक्त आवास | | | |
| | (अ) गंदी बस्ती, झुग्गी झोपड़ी | 3630 | 80% | 2904 |
| | (ब) कच्चे एवं जर्जर मकान | 13626 | 2% | 272 |
| | योग . . | | | 4625 |

2.4.4 आवासीय भवनों का स्वामित्व

नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा किये गये सेम्पल सर्वेक्षण से ऐसा प्रतीत होता है कि नगर में लगभग 60% लोग स्वयं के भवन में निवास करते हैं तथा 40% लोग किराये के मकान में रहते हैं।

2.4.5 संरचनात्मक स्थिति

नगर में लगभग 40% पक्के भवन 20% अर्ध पक्के तथा तथा 40% भवन कच्चे निर्मित हैं। नगर में पीपली बाजार, दूरजी फलियो, कबीर मार्ग, राजाजी मार्ग, काजीवाड़ा, मोमिनवाड़ा तथा सभी गंदी बस्ती क्षेत्रों में मकानों की दशा खराब होती जा रही है। इन क्षेत्रों में कई भवन 100 वर्ष से भी अधिक पुराने हैं। नगर में पक्के भवनों की संख्या नगर के बाहरी क्षेत्र में अधिक हैं।

2.5 वाणिज्यिक क्षेत्र

नगर में जवाहर मार्ग, महात्मा गांधी मार्ग, सुभाष मार्ग, धारेश्वर मार्ग, अहमदाबाद मार्ग, भोज मार्ग तथा बस स्टैण्ड के आसपास का क्षेत्र वाणिज्यिक गतिविधियों के प्रमुख केन्द्र हैं। इन मार्गों पर थोक एवं फुटकर व्यापार संचालित होता है। भूमि उपयोग वर्गीकरण के अनुसार वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत 21.42 हेक्टर भूमि सम्मिलित है जो कुल विकसित क्षेत्र का 2.72 प्रतिशत है। नगर के बाजार समूहों का विवरण इस प्रकार है।

धार : विशिष्ट वाणिज्यिक गतिविधियां

| क्र. | व्यापार का प्रकार | स्थिति |
|------|--|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | कपड़ा, रेडीमेड वस्त्र तथा होजरी | जवाहर मार्ग, एम. जी रोड, बनियावाड़ |
| 2 | लोहामंडी एवं भवन निर्माण सामग्री | छत्री एवं धारेश्वर मार्ग चौराहा |
| 3 | बर्तन बाजार | शनि गली, जवाहर मार्ग |
| 4 | इलेक्ट्रानिक एवं इलेक्ट्रीकल उपकरण | एम. जी. रोड, जवाहर मार्ग, महावीर मार्ग |
| 5 | टिम्बर मार्केट लकड़ी का सामान तथा लकड़ी | मान खिड़की क्षेत्र, दशहरा रोड, जवाहर मार्ग |
| 6 | पुस्तकें एवं स्टेशनरी | जवाहर मार्ग बनिया वाडी |
| 7 | सब्जी एवं फल बाजार | मोती बाग चौक, कृषि उपज मंडी के समीप एवं बस स्टैण्ड |
| 8 | ऑटो पार्ट्स एवं कृषि उपकरण | इन्दौर-अहमदाबाद मार्ग, धारेश्वर मार्ग (कृषि उपज मंडी क्षेत्र) मोहन टाकिज चौराहा |
| 9 | सराफा | बनियावाड़ी एवं राजवाड़ा, एम. जी. रोड |
| 10 | सूखा मेवा एवं किराना तथा खाद्यान | कृषि उपज मंडी, जवाहर मार्ग, एम. जी. रोड |
| 11 | प्लास्टिक, कांच एवं चीनी मिट्टी के बर्तन | बोहरा बाजार, जवाहर मार्ग |
| 12 | सायकल शाप्स एवं पार्ट्स | हटपाड़ा |
| 13 | अग्रेषण अभिकरण एवं व्यवसायिक कार्यालय | नगरपालिका के सामने, धारेश्वर मंदिर के सामने, मांडव रोड छत्री चौराहा |

| 1 | 2 | 3 |
|----|--------------|--|
| 14 | दवाइयां | भोज अस्पताल चौराहा, बस स्टैण्ड मार्ग जवाहर मार्ग, एम. जी. रोड |
| 15 | कबाड़ी बाजार | नालदा दरवाजा, रतलाम रोड |
| 16 | गोदाम | साकेत नगर, दशहरा मैदान रोड इन्दौर नाका तथा धारेश्वर रोड, |
| 17 | बैंक | इन्दौर रोड, जवाहर मार्ग, एम. जी. रोड, धान मंडी |

2.5.1 थोक एवं फुटकर बाजार

वर्तमान में जवाहर मार्ग, एम. जी. रोड, धारेश्वर मार्ग, बनियावाड़ी आदि जगहों पर विभिन्न वस्तुओं का बाजार है जहां यातायात में अवरोध उत्पन्न होता है।

(क) फल एवं सब्जी मंडी

वर्तमान में फल एवं सब्जी बाजार भोजशाला के समीप, कृषि उपज मंडी के पास, बस स्टैण्ड, तथा घोड़ा चौपाटी पर संचालित है जो सुगम यातायात में अवरोध उत्पन्न करते हैं। अतः इनमें से भोजशाला के पास स्थित सब्जी मंडी को छोड़कर शेष को अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है।

(ख) भवन निर्माण सामग्री एवं लोहा बाजार :

ये बाजार छत्री चौराहा एवं धारेश्वर मार्ग तथा नगर में यत्र-तत्र व्यस्तम क्षेत्रों में संचालित है जिसके कारण माल लादने-उतारने एवं लाने ले जाने में यातायात अवरुद्ध होता है अतः इन्हें अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है।

(ग) पशुवध गृह एवं मटन मार्केट

वर्तमान में यह गतिविधि नगर के मध्य नगरपालिका के पास सघन आबादी क्षेत्र में स्थित है। जो आस-पास की गतिविधियों से असंगतता रखने के साथ-साथ इस क्षेत्र के पर्यावरण को दूषित करती है अतः इसे अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना है।

(घ) यातायात नगर एवं यातायात अग्रेषण अभिकरण

नगर में वर्तमान में कोई यातायात नगर नहीं है जिसके कारण तत्संबंधी सभी गतिविधियां नगर में विभिन्न मार्गों एवं अग्रेषण अभिकरणों के निकट प्रमुख रूप से धारेश्वर मंदिर के पास मंडी, राजवाड़ा, मांडव रोड, छत्री चौराहा तथा नगरपालिका के सामने इत्यादि क्षेत्रों में संचालित होती हैं तथा ट्रक मार्गों के किनारे अवसान करते हैं जिसके कारण यातायात में भारी व्यवधान उत्पन्न होता है। अतः विकास योजना में सर्वसुविधा युक्त यातायात नगर हेतु प्रावधान किया जाकर समस्त यातायात अग्रेषण अभिकरणों को वहां स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है।

(ड) कृषि उपज मंडी

नगर में कृषि उपज मंडी धारेश्वर मार्ग पर स्थित है जहां कृषि उत्पादन का थोक व्यापार होता है। यह मंडी पूर्णतः विकसित होकर (अ) श्रेणी में आती है धार मंडी के अंतर्गत दो उप मंडियां, केजूर तथा बगड़ी एवं पमंडी क्षेत्र डेहरी सराय, सागौर, बांधवाड़ा तथा नालछा भी सम्मिलित हैं। मंडी के अंदर सभी बुनियादी सुविधायें उपलब्ध हैं। मण्डी में दिन-प्रतिदिन आने वाले कृषि उत्पाद में वृद्धि हो रही है। अनाज का थोक व फुटकर व्यापार मण्डी के अतिरिक्त जवाहर मार्ग, एम. जी. रोड पर भी संचालित है।

2.5.2 दुकाने एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान

वर्ष 2002-2003 में नगरपालिका में हुए पंजीयन के आधार पर नगर में 76 दुकानें एवं 14 वाणिज्यिक प्रतिष्ठान कार्यरत थे जो वर्ष 2004-2005 में 127 दुकानें एवं 53 प्रतिष्ठान हो गये, इसके पश्चात् वर्ष 2005-2006 एवं 2006-2007 में इनके पंजीयन में सतत रूप से कमी आई है। सारणी क्र. 2-सा-6 में धार में दुकानों एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के वर्षवार पंजीयन की जानकारी दर्शायी गयी है:-

धार : दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान

2-सा-6

| अनु. क्र. | वर्ष | दुकानें | वाणिज्यिक प्रतिष्ठान | होटल रेस्टोरेंट | छवि गृह अन्य | योग |
|-----------|-----------|---------|----------------------|-----------------|--------------|-----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 2002-2003 | 76 | 14 | 3 | - | 93 |
| 2 | 2003-2004 | 74 | 12 | 2 | - | 88 |
| 3 | 2004-2005 | 127 | 53 | 17 | - | 197 |
| 4 | 2005-2006 | 78 | 36 | 11 | - | 125 |
| 5 | 2006-2007 | 17 | 9 | 12 | - | 38 |

स्रोत: नगरपालिका परिषद् धार

2.6 औद्योगिक

धार जिला कृषि प्रधान होने के कारण यहां कृषि उत्पाद पर आधारित उद्योगों की बहुलता है। नगर में औद्योगिक उपयोग के अन्तर्गत कुल 30.08 हेक्टर भूमि है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 4.08 प्रतिशत है। ग्राम मगजपुरा में मांडव लिंक मार्ग पर उद्योग विभाग द्वारा 8.0 हेक्टर क्षेत्र पर औद्योगिक क्षेत्र विकसित किया गया है, इसके अतिरिक्त नगर में 306 पंजीकृत लघु गृह उद्योग कार्यरत है। इन इकाइयों के प्रकार, संख्या तथा रोजगार क्षमता की जानकारी सारणी क्र 2-सा-7 में दर्शायी गई है।

धार : पंजीकृत उद्योग एवं रोजगार

2-सा-7

| क्र. | औद्योगिक इकाइयों का प्रकार | इकाइयों की संख्या | रोजगार क्षमता |
|------|---------------------------------------|-------------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | आईल मिल | 1 | 10 |
| 2 | बेसन/दाल मिल | 1 | 10 |
| 3 | फ्लोर मल | 2 | 20 |
| 4 | आटा चक्की | 50 | 100 |
| 5 | मसाला चक्की | 7 | 14 |
| 6 | खाद्य पदार्थ (पापड़, बड़ी, नमकीन आदि) | 20 | 80 |
| 7 | कृषि उपकरण | 4 | 20 |
| 8 | विद्युत् उपकरण | 10 | 20 |
| 9 | सायकल मरम्मत | 25 | 50 |
| 10 | पी. वी. सी. पाईप | 10 | 55 |
| 11 | ट्रांसफार्मर निर्माण/रिपेयर | 1 | 10 |
| 12 | सिमेंट स्पन पाईप | 1 | 10 |
| 13 | टाईल्स फेक्ट्री | 2 | 12 |
| 14 | टूथ ब्रुस | 1 | 2 |
| 15 | इन्सुलेटर (इलेक्ट्रीक वायर) | 2 | 10 |
| 16 | बेकरी | 3 | 15 |
| 17 | रोलिंग मिल | 1 | 15 |
| 18 | फ्रेबीकेशन स्टील फर्नीचर | 50 | 145 |
| 19 | टायर रिमोल्टिंग | 1 | 4 |
| 20 | लकड़ी फर्नीचर | 4 | 20 |
| 21 | चर्मकारी उद्योग | 10 | 22 |
| 22 | प्रिंटिंग प्रेस | 4 | 20 |
| 23 | गादी, तकिया, रजाई निर्माण | 10 | 30 |
| 24 | फोटो कापी | 20 | 42 |
| 25 | कम्प्यूटर डी. टी. पी. | 20 | 40 |
| 26 | मोबाईल रिपेयरिंग | 5 | 10 |
| 27 | साबुन | 1 | 5 |
| 28 | रेडीमेड गारमेन्ट्स | 10 | 30 |
| 29 | बुक बाईंडिंग | 10 | 14 |
| 30 | वाहन रिपेयरिंग | 20 | 40 |
| | योग . . | 306 | 875 |

स्रोत : जिला उद्योग एवं व्यापार केन्द्र, धार

2.7 सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक

नगर में इस उपयोग के अन्तर्गत 253.24 हेक्टर क्षेत्र सम्मिलित है जो कुल विकसित क्षेत्र का 32.12 प्रतिशत है। सार्वजनिक/अर्धसार्वजनिक उपयोग के अन्तर्गत मुख्यतः शैक्षणिक, स्वास्थ्य, कार्यालय, सामाजिक एवं सांस्कृतिक आदि गतिविधियां आती हैं, जिनका विवरण निम्न कंडिकाओं में उल्लिखित है।

2.7.1 शैक्षणिक

धार नगर "कलम की धार" वाला नगर के नाम से विख्यात है जिसका अर्थ है कि धार प्राचीन काल से विद्वानों एवं सुशिक्षित जनों एवं शिक्षा का केन्द्र रहा है यहां पर दूर-दूर से विद्यार्थी विद्याध्ययन के लिए आते थे। राजा भोज (1010-1055 तक), उदयादित्य (1070-71) तथा यशोवर्मन के शासनकाल में शैक्षणिक संस्थाओं की स्थापना की गई तथा उनका समुचित संचालन भी राजा की देख-रेख में होता था। धार मराठा शासक आनंद राव पंवार के शासनकाल में सन् 1930 में आनंद उच्चतर विद्यालय, सन् 1940-41 में कन्या उच्चतर माध्यमिक विद्यालय तथा लक्ष्मी कला भवन (वर्तमान कला महाविद्यालय, सन् 1943 में संगीत महाविद्यालय तथा सन् 1946 में बुनियादी शिक्षण केन्द्र का निर्माण किया गया।

(अ) महाविद्यालय

उच्च शिक्षा के लिए नगर में दो महाविद्यालय हैं जिनमें विज्ञान, कला एवं वाणिज्य संकायों की शिक्षा प्रदान की जाती है। उक्त दोनों महाविद्यालयों के परिसर में पर्याप्त भूमि उपलब्ध है। महाविद्यालयों का विवरण सारणी क्र. 2-सा-8 के अनुसार है।

धार : महाविद्यालय

2-सा-8

| अनु. क्र. | महाविद्यालय का नाम | स्थान | क्षेत्रफल | खेल मैदान | भवन का स्वामित्व | भवन की स्थिति | स्थल संबंधी उपयुक्तता |
|-----------|--------------------------------------|--------------------|-----------|-----------|------------------|---------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | शासकीय स्नातकोत्तर महाविद्यालय, धार. | जेतपुरा इन्दौर रोड | 12.0 | है. | शासकीय | अच्छी | उपयुक्त है. |
| 2 | शासकीय कन्या महाविद्यालय, धार. | मांडव रोड | 3.44 | है. | शासकीय | अच्छी | उपयुक्त है. |

धार : विशिष्ट शैक्षणिक संस्थान

2-सा-9

| अनु. क्र. | संस्थान का नाम | स्थान/क्षेत्रफल | खेल मैदान | भवन का स्वामित्व | भवन की दशा | स्थान संबंधी उपयुक्तता |
|-----------|---|--------------------|-----------|------------------|------------|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | पॉलिटेक्नीक कालेज | इन्दौर रोड | है | शासकीय | अच्छी | उपयुक्त है |
| 2 | औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान | नवगांव | है | शासकीय | खराब | उपयुक्त नहीं |
| 3 | संगीत महाविद्यालय | राजवाड़ा | नहीं | शासकीय | अच्छी | उपयुक्त है |
| 4 | जिला शिक्षा प्रशिक्षण संस्थान | इन्दौर रोड | है | शासकीय | अच्छी | उपयुक्त है |
| 5 | भारतीय खेल प्रशिक्षण खेल प्रशिक्षण केन्द्र. | मांडव रोड 4.06 हे. | है. | नगरपालिका | अच्छी | उपयुक्त है |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|------------------------------|-----|--------|---------|------------|
| 6 | कुशाभाऊ ठाकरे खेल प्रशाल एवं विशेष खेल प्रशिक्षण केन्द्र (भारतीय खेल प्राधिकरण द्वारा संचालित). | जेतपुरा इन्दौर रोड 70.00 हे. | है. | शासकीय | नया भवन | उपयुक्त है |

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय द्वारा सर्वेक्षण पर आधारित

(ब) विशिष्ट शैक्षणिक संस्थाएं

नगर में विभिन्न विद्याओं की 7 विशिष्ट शैक्षणिक संस्थाएं हैं जिनमें तकनीकी शिक्षा, औद्योगिक प्रशिक्षण, खेल प्रशिक्षण, ललित कला एवं संगीत की शिक्षा की व्यवस्था है. जिनका विवरण सारणी क्र. 2-सा-9 में दिया गया है.

(स) विद्यालय एवं शालाएं

नगर में राज्य शासन एवं निजी व्यक्तियों/संस्थाओं द्वारा 96 प्राथमिक शालाएं, 14 माध्यमिक शालाएं, 13 हाईस्कूल एवं 9 उच्चतर माध्यमिक विद्यालय संचालित हैं. निजी संस्थाओं द्वारा संचालित प्राथमिक एवं माध्यमिक विद्यालयों तथा कुछ उच्चतर माध्यमिक विद्यालयों में स्थान एवं स्वच्छ पर्यावरण का अभाव है. सारणी क्र. 2-सा-9 अनुसार.

2.7.2 स्वास्थ्य

नगर में 223 विस्तर वाला भोज शासकीय जिला अस्पताल है जिसमें सामान्य रोगों के अलावा तपेदिक, महिला प्रसूति तथा नेत्र संबंधी रोगों की चिकित्सा सुविधा उपलब्ध है. नगर में एक आयुर्वेदिक चिकित्सालय भी है जिसमें 15 बिस्तर उपलब्ध है. उक्त के अलावा नगर में 12 निजी अस्पताल/नर्सिंग होम भी हैं जिसमें 330 चिकित्सा बिस्तर उपलब्ध है. जो नगर तथा आस-पास के ग्रामीण क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति नहीं कर पाते हैं. विशिष्ट एवं संक्रामक रोगों की चिकित्सा हेतु यहां पृथक् से कोई चिकित्सालय नहीं है जिसके अभाव में रोगियों को इन्दौर, दाहोद एवं बड़ौदा पर आश्रित रहना पड़ता है. अतः यहां विशिष्ट रोगों की चिकित्सा हेतु एक चिकित्सालय की अत्यन्त आवश्यकता है. नगर में स्थित चिकित्सालय उपचार केन्द्रों की जानकारी सारणी क्र. 2-सा-10 में दी गई है:—

धार : वर्तमान स्वास्थ्य सुविधाएं

2-सा-10

| अनु. क्र. | चिकित्सालय/उपचार केन्द्र का नाम | वर्तमान स्थल | उपलब्ध बिस्तर |
|-----------|---------------------------------|--------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | भोज शासकीय जिला अस्पताल | मांडव रोड | |
| | (अ) जनरल वार्ड | | 121 |
| | (ब) महिला प्रसूति वार्ड | | 70 |
| | (स) नेत्र चिकित्सा वार्ड | | 20 |
| | (द) टी. बी. वार्ड | | 12 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|-----------------------------|------------------------|------------|
| 2 | शासकीय डिस्पेंसरी | राजवाड़ा हरिजन कालोनी | |
| 3 | शासकीय आयुर्वेद चिकित्सालय | मांडव रोड | 15 |
| 4 | निजी अस्पताल/नर्सिंग होम | | |
| | (1) पाटीदार अस्पताल | मांडव रोड | 70 |
| | (2) मित्तल अस्पताल | रघुनाथ रोड | 60 |
| | (3) चौहान अस्पताल | तद्वैव | 35 |
| | (4) साहता अस्पताल | पाटीदार अस्पताल के पास | 25 |
| | (5) नोबल अस्पताल | बस स्टेण्ड | 25 |
| | (6) चौधरी अस्पताल | बस स्टेण्ड रोड | 50 |
| | (7) निगम आर्थोपेडिक अस्पताल | हड़वाड़ा | 10 |
| | (8) लक्ष्मीनारायण अस्पताल | मांडव रोड | ओ. पी. डी. |
| | (9) गंगवाल नर्सिंग होम | रघुनाथ रोड | 25 |
| | (10) श्रीकृष्णा नर्सिंग होम | बस स्टेण्ड रोड | 10 |
| | (11) जैन नर्सिंग होम | हटवाड़ा | 20 |
| | (12) सूरज नर्सिंग होम | स्वपनिल सिनेमा के पास | 20 |
| | योग . . | | 588 |

स्त्रोत : मुख्य चिकित्सा अधिकारी जिला अस्पताल, धार एवं संकलन नगर निवेश कार्यालय द्वारा.

2.7.3 कार्यालय

धार नगर जिला मुख्यालय होने के कारण यहां राज्य एवं केन्द्र शासन के कार्यालयों के अतिरिक्त अर्धशासकीय, स्वायत्त शासी, स्थानीय संस्थाएं एवं बैंक भी कार्यरत हैं। अधिकांश शासकीय कार्यालय शासकीय भवनों में लगते हैं तथा शेष कार्यालय निजी अथवा किराये के भवनों में असंबंधित रूप से संचालित हैं जिन्हें जनसुविधा एवं समन्वय की दृष्टि से एक स्थान पर संगठित रूप से स्थापित करने हेतु विकास योजना में भूमि का प्रावधान किया जाना उचित होगा।

नगर में कुल 243 कार्यालय स्थित हैं जिनमें 18450 कर्मचारी कार्यरत हैं इनमें नगर में स्थित 14 बैंक भी शामिल हैं। सारणी क्र. 2-सा-11 में नगर में स्थित कार्यालय एवं कर्मचारियों का विवरण दिया गया है:—

धार : कार्यालय

2-सा-11

| अनु. क्र. | प्रकार | कार्यालयों की संख्या | कर्मचारियों की संख्या |
|-----------|---|----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | केन्द्रीय शासन | 5 | 101 |
| 2 | राज्य शासन | 155 | 16537 |
| 3 | अर्ध शासकीय (केन्द्रीय) | 6 | 727 |
| 4 | अर्ध शासकीय (राज्य) | 53 | 350 |
| 5 | स्वायत्तशासी संस्थाएं एवं स्थानीय निकाय | 24 | 735 |
| | योग . . | 243 | 18450 |

स्त्रोत : जिला रोजगार कार्यालय, धार

2.7.4 सामाजिक एवं सांस्कृतिक

नगर की सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियां नगर के संस्कार का दर्पण होती हैं जो नगर के सामाजिक एवं सांस्कृतिक जीवन को विकसित करने के साथ-साथ उनमें भावनात्मक एकता भी उत्पन्न करती है। नगर में परम्परागत उत्सव समय-समय पर आयोजित होते रहते हैं। उक्त उत्सव मेलों उर्स आदि के रूप में विभिन्न स्थलों पर संचालित होते हैं। बहुत समय से नगर में सभागृह हेतु उपयुक्त स्थल की आवश्यकता महसूस की जा रही है। नगर में होने वाली आम सभाएं प्रायः सड़कों एवं चौराहों, दशहरा मैदान, स्टेडियम, लालबाग मैदान, कालेज ग्राउण्ड, राजवाड़ा चौक पर सम्पन्न होती हैं। वर्तमान में नगर में हॉल, एक क्लब, 15 धर्मशालाएं, 6 जमात खाने, चार कम्युनिटी हाल तथा वाचनालय अध्ययन कक्ष है। नगर में राज्य एवं राष्ट्रीय स्तर के खेलों के उन्नयन के लिए भारतीय खेल प्राधिकरण द्वारा मांडव रोड पर खेल प्रशिक्षण केन्द्र एवं इन्दौर रोड पर ग्राम जेतपुरा में खेल प्रशाल में विशेष खेल प्रशिक्षण केन्द्र संचालित किये जा रहे हैं।

2.7.5 सामाजिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं

इस उपयोग के अन्तर्गत नगर में लगभग 7.2 हे. भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 0.91 प्रतिशत है। इसके अन्तर्गत श्मशान, कब्रिस्तान, जल प्रदाय, जलमल निकास एवं विद्युत् उपकेन्द्र इत्यादि आते हैं।

2.8 आमोद-प्रमोद

स्वास्थ्यप्रद नगरीय जीवन के लिए स्वस्थ पर्यावरण का होना आवश्यक है। इस हेतु उद्यान, खेल मैदान, मेला मैदान, पिकनिक स्थल एवं जल क्रीड़ा के लिए जलाशयों का विकास जैसी मनोरंजन की सुविधाएं नागरिकों को उपलब्ध कराना अत्यन्त आवश्यक है। नगर में आमोद-प्रमोद के अन्तर्गत 17.50 हे. भूमि उपलब्ध है। नगर में स्थित उद्यानों एवं खेल मैदानों की स्थिति निम्नानुसार है:—

1. उद्यान

- (1) लाल बाग 14.5 हे.
- (2) नानक मार्ग उद्यान 0.2 हे.
- (3) गांधी उद्यान 0.3 हे.

2. खेल मैदान

- (1) खेल प्रशाल
- (2) खेल प्रशिक्षण केन्द्र मैदान
- (3) कालेज ग्राउंड
- (4) पुलिस स्टेडियम
- (5) डार्ट खेल मैदान
- (6) कन्या महाविद्यालय खेल मैदान
- (7) पॉलिटैक्नीक महाविद्यालय खेल मैदान

नगर में खेल गतिविधियों के लिए स्टेडियम तथा मनोरंजन पिकनिक केन्द्रों का अभाव है। अतः विकास योजना में खेलों के उन्नयन हेतु एवं मनोरंजन हेतु स्टेडियम, स्वीमिंग पूल, जल क्रीड़ा केन्द्र तथा पिकनिक केन्द्रों के साथ-साथ लागू बाग के समुचित विकास एवं प्रबंधन संबंधी प्रस्ताव दिया जाना आवश्यक है। नगर में स्थित कालिका माता टेकरी एवं किलो के प्राचीर दृश्य एकांश (व्हीव पार्सिट) विकास हेतु उपयुक्त है।

2.9 पर्यावरण संरक्षण एवं संवर्धन

धार निवेश क्षेत्र में कई रमणीय स्थल हैं जिनमें मुख्यतः लाल बाग, देवरी सागर, नित्यानंद आश्रम, मुंज सागर, छत्री तालाब, धूप तालाब, जेतपुरा तालाब, काल भैरव तालाब, कालिका माता टेकरी, मातुग गिरी टेकरी तथा किला हैं। ये सभी स्थल पर्यावरण संरक्षण एवं आमोद-प्रमोद के लिए उपयुक्त हैं। शहर में कई बड़े-बड़े बगीचे-वृक्ष समूह हैं उन्हें विकास योजना में यथावत् रखते हुए उनका संरक्षण किया जाना आवश्यक है। कलेक्टर, कार्यालय के आस-पास का क्षेत्र, नगर के दो मुख्य तालाबों देवी सागर एवं मुंज सागर का पर्याप्त संरक्षण संवर्धन सौन्दर्यकरण के साथ-साथ आमोद-प्रमोद विकास हेतु भी उपयुक्त है। निवेश क्षेत्र में स्थित सभी तालाबों वृक्ष समूहों तथा पहाड़ी क्षेत्रों का भी पर्यावरण संरक्षण तथा संवर्धन किया जाना आवश्यक है।

2.10 ऐतिहासिक इमारतों/विरासतों का संरक्षण

प्राचीन विरासत भवन/ऐतिहासिक इमारतें हमारी सभ्यता एवं संस्कृति का आईना होती हैं। इन भवनों में प्राचीन वास्तुकला भवन एवं धार्मिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन चाहे वे निजी आधिपत्य में हो, सम्मिलित होते हैं, उनका ऐतिहासिक स्वरूप एवं सौन्दर्यकरण किया जाना आवश्यक है। धार नगर में ऐतिहासिक एवं प्राचीन विरासत के तहत निम्नलिखित इमारतें आती हैं:—

1. किला
2. राजवाड़ा
3. मार्तंड प्रसाद
4. भोज शाला (शारदा सदन)
5. कालिका माता
6. नित्यानंद आश्रम
7. धारेश्वर मंदिर
8. लाट मस्जिद
9. कमाल मौला मस्जिद
10. बंदी छोड़ बाबा की दरगाह.

उक्त इमारतों, धार्मिक/सांस्कृतिक स्थलों को राज्य शासन द्वारा विरासत महत्व की संरचना घोषित कर इनका ऐतिहासिक स्वरूप यथावत् रखते हुए इनके संरक्षण एवं सौन्दर्यकरण के प्रस्ताव तैयार किये जाने आवश्यक है। विकास योजना में उक्त स्थलों के आस-पास 100 मी. का क्षेत्र भवन निर्माण हेतु प्रतिबंधित क्षेत्र प्रस्तावित किया जाना आवश्यक है। तत्पश्चात् 200 मीटर क्षेत्र में पुरातत्व विभाग के अनुसार अनुमति/अनापत्ति से विकास कार्य भूमि-स्वामी के द्वारा किये जा सकने संबंधी प्रावधान विकास योजना में करना होगा। इस क्षेत्र में केवल भू-दृष्टीकरण, वृक्षारोपण, पहुंच मार्ग पर परिभ्रमण तथा पार्किंग ही स्वीकार्य होना चाहिए।

2.11 यातायात एवं परिवहन

नगर में यातायात एवं परिवहन उपयोग के अन्तर्गत 136.18 हे. भूमि आती है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 17.28 प्रतिशत है तथा इस उपयोग के अन्तर्गत क्षेत्रीय मार्ग, मुख्य मार्ग, स्थानीय मार्ग, बस स्टैंड पार्किंग स्थल एवं अन्य यातायात एवं परिवहन गतिविधियां सम्मिलित हैं। अतः नगर की भविष्य की मांग के अनुसार इस हेतु प्रावधान किया जाना आवश्यक है।

2.12 असंगत एवं अकार्यक्षम उपयोग

भूमि उपयोग के विस्तृत सर्वेक्षण तथा नगर की यातायात एवं आवासीय परिस्थितियों आदि के संबंध में अध्ययन करने पर पाया गया कि नगर के कुछ वर्तमान भूमि उपयोग/गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर स्थान की कमी आस-पास की गतिविधियों में असामंजस्यता रखने पर्यावरण तथा यातायात संबंधी समस्याओं के कारण असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग के रूप में चिन्हित किया गया है। इन भूमि उपयोगों को जिन-जिन स्थानों पर सुगम पहुंच तथा विस्तार हेतु उचित स्थल उपलब्ध हो, ऐसी जगह स्थानांतरित किया जाना होगा तथा उससे जो स्थान रिक्त होंगे, उन्हें विकास योजना प्रस्ताव में अनुकूल एवं संगत उपयोगों हेतु प्रस्तावित किया जायेगा। सारणी क्र. 2-सा-12 में असंगत एवं अकार्यक्षम उपयोगों का विवरण दिया गया है :-

धार : असंगत एवं अकार्यक्षम उपयोग

2-सा-12

| क्र. | गतिविधियां | वर्तमान स्थल | असंगत/अकार्यक्षम | कारण/समस्याएं |
|------|---|--|----------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | बस स्टेण्ड | मध्यक्षेत्र बस स्टेण्ड, धार | असंगत एवं अकार्यक्षम | आबादी क्षेत्र के मध्य सकरे पहुंच मार्ग के |
| 2 | बस डिपो | मध्य क्षेत्र | — " — | — " — |
| 3 | कृषि उपज | भोजशाला | — " — | सकरा पहुंच मार्ग, मण्डी मार्ग पर होने से यातायात बाधित एवं भारी वाहनों की पार्किंग हेतु अपर्याप्त साधन. |
| 4 | मुंज तालाब के निकट अप्राधिकृत विकास. | मुंज तालाब के दक्षिण-पश्चिम में स्थित अप्राधिकृत विकास | असंगत | तालाबों में प्रदूषण एवं यातायात समस्या इन्दौर-अहमदाबाद रोड के विस्तार से बाधक. |
| 5 | मुंज तालाब के निकट स्थित औद्योगिक इकाई. | मुंज तालाब के दक्षिण दिशा में | असंगत | पर्यावरण प्रदूषण एवं मार्ग के विस्तार में बाधक. |
| 6 | मटन मार्केट एवं पशुवध गृह. | नगरपालिका के निकट | असंगत | प्रदूषण एवं यातायात पार्किंग आदि समस्या. |
| 7 | पशु बाजार | कृषि उपज मण्डी के निकट | असंगत | स्थान अभाव एवं प्रदूषण समस्या/यातायात अवरोध. |
| 8 | राजबाबा एवं किले के आस-पास अप्राधिकृत विकास अतिक्रमण. | मध्य क्षेत्र कस्बा धार | असंगत | ऐतिहासिक, सामाजिक एवं सांस्कृतिक महत्व के आकार कार्य—कलाप स्वरूप एवं उन्नयन में बाधक. |
| 9 | नगरपालिका कार्यालय | मध्य क्षेत्र | असंगत/अकार्यक्षम | अपर्याप्त स्थान एवं पार्किंग आदि की समस्या. |

अध्याय-3

वर्तमान परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

किसी भी प्रकार की परिभ्रमण संरचना तथा अन्य सेवा सुविधाओं की उपलब्धता, नगर की आर्थिक एवं सामाजिक सम्पन्नता प्रकट करती है। नगर के बढ़ते आकार एवं स्वरूप के कारण समन्वित यातायात एवं परिवहन की सक्षम प्रणाली की आवश्यकता के साथ-साथ नागरिकों की मूलभूत सेवाओं की पूर्ति हेतु सक्षम नगरीय अधोसंरचना तंत्र भी प्रथम आवश्यकता के अन्तर्गत आता है। इस प्रकार दोनों नगर के सुसंगत विकास के लिए एक दूसरे के पूरक कहे जा सकते हैं। जहां नगर की परिभ्रमण संरचना, यातायात का स्वरूप, यातायात की मात्रा, मार्ग यातायात वहन क्षमता, एक स्थान से दूसरे स्थान तक पहुंचने में लगने वाले समय गति इत्यादि को निर्धारित करती है, वहीं नगरीय अधोसंरचना के विभिन्न कारक नगरीय जीवन के स्तर का निर्धारण करते हैं। धार नगर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना तथा अधोसंरचना विकास का अध्ययन एवं निष्कर्ष निम्नानुसार है:—

3.1 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

नगर में रेल मार्ग की सुविधा नहीं होने से यहां प्रमुख क्षेत्रीय यातायात के साधन के रूप में केवल सड़क मार्ग ही उपलब्ध है। यह नगर राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 59 तथा रतलाम-मांडव (गुजरी) मार्ग के माध्यम से इन्दौर, भोपाल, उज्जैन, रतलाम, मंदसौर, नीमच, खरगोन, झाबुआ, दाहोद, बड़ौदा, अहमदाबाद, आणंद डूंगरपुर, बांसवाड़ा तथा उदयपुर आदि नगरों से सड़क मार्ग से जुड़ा हुआ है। यहां हवाई सेवा उपलब्ध नहीं है किन्तु विशेष अवसरों के लिए बी. एस. एफ. ग्राउण्ड पर निर्मित हेलीपेड का उपयोग किया जाता है। नियमित हवाई सेवाएं यहां से 60 कि.मी. की दूरी पर इन्दौर नगर में उपलब्ध हैं। निकट भविष्य में धार नगर को रेल मार्ग की सुविधा प्रस्तावित इन्दौर-गोधरा रेलवे-लाईन निर्माण के साथ मिलने वाली है।

3.1.1 क्षेत्रीय यातायात सड़क मार्ग (यात्री)

धार नगर प्रदेश के विभिन्न नगरों, गुजरात एवं राजस्थान के प्रमुख नगरों से सड़क मार्ग द्वारा जुड़ा होने के कारण तथा जिला मुख्यालय, शैक्षणिक तथा व्यापार/वाणिज्य का केन्द्र होने के कारण बाहरी यात्रियों के साथ-साथ आस-पास के क्षेत्रों से यात्रियों का आवागमन होता है। मध्यप्रदेश परिवहन निगम एवं निजी बस सेवा यूनियन से प्राप्त जानकारी (सारणी क्र. 3-सा-1) अनुसार वर्तमान में विभिन्न मार्गों से नगर में प्रवेश एवं बहिर्गमन करने वाली बसों की संख्या 285 है, जो लगभग वर्ष 2001 में मात्र 171 थी। इस प्रकार सात वर्ष की अवधि में लगभग 40% यात्री बस यातायात में वृद्धि हुई है। यात्री बस यातायात में सबसे अधिक धार-इन्दौर मार्ग पर यातायात का दबाव बढ़ना ज्ञात होता है:—

धार : क्षेत्रीय यातायात (बस)

3-सा-1

| क्र. | मार्ग खण्ड | आगमन | | बहिर्गमन | |
|------|------------------|------|------|----------|------|
| | | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 2 | 2001 | 2007 | 2001 | 2007 |
| 1 | धार-इन्दौर मार्ग | 100 | 165 | 100 | 165 |
| 2 | धार-राजगढ़ | 24 | 41 | 24 | 41 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---------|------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 3 | धार-माण्डव-खरगोन मार्ग | 21 | 35 | 21 | 35 |
| 4 | धार-रतलाम मार्ग | 16 | 26 | 16 | 26 |
| 5 | धार-गयड़ावद मार्ग | 05 | 08 | 05 | 08 |
| 6 | धार-सलकनपुर मार्ग | 02 | 04 | 02 | 04 |
| 7 | धार-नीमखेड़ा मार्ग | 03 | 06 | 03 | 06 |
| योग . . | | 171 | 285 | 171 | 285 |

स्रोत : डिपो मैनेजर मध्यप्रदेश परिवहन निगम, धार एवं निजी बस ओनर्स यूनियन धार

3.1.2. क्षेत्रीय यातायात माल (ट्रक)

क्षेत्रीय माल यातायात का परिमाण नगर की सुदृढ़ आर्थिक दशा का परिचायक है। और यह नगर कृषि सम्पदा की दृष्टि से सम्पन्न है इस कारण से साथ ही नगर के मध्य से राष्ट्रीय राजमार्ग 59 तथा रतलाम-धामनोद मार्ग गुजरने के कारण गुजरात, राजस्थान तथा ए. बी. रोड की ओर जाने वाला माल यातायात (ट्रक) यहीं से होकर गुजरने के कारण यहां माल यातायात की बहुलता रहती है। धार कृषि उपज मण्डी से सोयाबीन, गेहूं, मक्का तथा चना क्रमशः 12.3, 6.8, 1.4 तथा 0.7 लाख क्विंटल मात्रा में ट्रकों द्वारा ही बाहर भेजा जाता है। अतः नगर में सड़क यातायात का विशेष महत्व है।

क्षेत्रीय परिवहन से उत्पन्न होने वाली समस्याओं के अध्ययन हेतु नगर तथा ग्राम निवेश के द्वारा धार नगर में इन्दौर-धार-अहमदाबाद तथा माण्डव-धार-रतलाम पर सम्भावित सभी प्रकार के वाहनों का सर्वेक्षण किया गया जिसका विस्तृत विवरण सारणी क्र. 3-सा-2 तथा 3-सा-3 में वर्णित है:-

धार : क्षेत्रीय यातायात

3-सा-2

| क्र. | यातायात के साधन | समय दोपहर 2 बजे से 3 बजे तक | | समय 3 से 4 बजे तक | |
|------|-----------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | इन्दौर से अहमदाबाद | अहमदाबाद से इन्दौर | इन्दौर से अहमदाबाद | अहमदाबाद से इन्दौर |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | ट्रक | 37 | 49 | 31 | 49 |
| 2 | बस | 24 | 20 | 35 | 30 |
| 3 | ट्रेक्टर-ट्राली | 25 | 14 | 30 | 13 |
| 4 | कार | 77 | 80 | 70 | 90 |
| 5 | मोटर-साईकल | 511 | 573 | 590 | 645 |
| 6 | लोडिंग मेटाडोर | 16 | 15 | 20 | 18 |
| 7 | ऑटो रिक्शा | 85 | 67 | 84 | 63 |

धार : यातायात के साधन

3-सा-3

| क्र. | यातायात के साधन | समय दोपहर 2 बजे से 3 बजे तक | | समय 3 से 4 बजे तक | |
|------|-----------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | माण्डव-धार- रतलाम | रतलाम-धार- माण्डव | माण्डव-धार- रतलाम | रतलाम-धार- माण्डव |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | ट्रक | 43 | 41 | 48 | 54 |
| 2 | बस | 4 | 2 | 8 | 5 |
| 3 | ट्रेक्टर-ट्राली | 6 | 5 | 14 | 15 |
| 4 | कार | 14 | 11 | 22 | 35 |
| 5 | मोटर-साईकल | 116 | 112 | 108 | 132 |
| 6 | लोडिंग मेटाडोर | 9 | 15 | 25 | 25 |
| 7 | ऑटो रिक्शा | 10 | 12 | 20 | 25 |

उपरोक्त सर्वेक्षण के अध्ययन से ज्ञात होता है कि उक्त दोनों ही मार्ग वर्तमान में नगर के विकसित क्षेत्र से गुजरते हैं एवं वे नगर के अत्यन्त व्यस्त मार्ग एवं मार्ग संगम घोड़ा चौपाटी पर एक-दूसरे को क्रॉस करते हैं। इन दोनों मार्गों के माध्यम से क्षेत्रीय यातायात नगर के विकसित क्षेत्रों में से गुजरता है जिसमें सदैव यहाँ दुर्घटना का भय बना रहता है। वहीं पर्यावरण प्रदूषण की समस्या भी धीरे-धीरे प्रारंभ हो रही है। नगर में घोड़ा चौपाटी से छत्री चौराहा तक मार्ग बहुत संकरा एवं नगर यातायात की दृष्टि से अत्यन्त व्यस्त मार्ग है जिसके कारण क्षेत्रीय यातायात को गुजरने में काफी समस्या का सामना करना पड़ता है। अतः क्षेत्रीय यातायात हेतु विकास योजना में एक बाईपास का प्रावधान किया जाना आवश्यक है।

3.2 नगरीय परिभ्रमण संरचना

धार एक प्राचीन एवं ऐतिहासिक नगर है। नगर में अभी भी प्राचीन काल की मार्ग संरचना संचालित है। नगर के मध्य से गुजरने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग पर एम. जी. रोड, धारेश्वर मार्ग तथा खेड़ापति मार्ग टी आकार में मिलते हैं। जवाहर मार्ग एवं एम. जी. रोड तथा धारेश्वर मार्ग नगर की गतिविधियों को संचालित करने वाले प्रमुख मार्ग बन गये हैं। नगर का अधिकांश यातायात निम्न मार्गों पर रहता है:—

1. खेड़ापति मार्ग
2. एम. जी. रोड
3. जवाहर मार्ग
4. आजाद मार्ग
5. धारेश्वर मार्ग
6. राजेन्द्र मार्ग
7. सुभाष मार्ग
8. महावीर मार्ग

नगर में भारी वाहनों का आगमन इन्दौर-धार, रतलाम-धार, धामनोद-धार तथा राजगढ़-धार मार्गों की ओर से होता है। राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 59 नगर को दो भागों में विभाजित करता है। नगर की मुख्य बसाहट, वाणिज्यिक क्षेत्र, बस स्टैण्ड, कृषि उपज मण्डी तथा चिकित्सालय आदि एन. एच. 59 के दक्षिण में अवस्थित हैं। वाणिज्यिक गतिविधियों के प्रमुख केन्द्र जवाहर मार्ग, खेड़ापति मार्ग, एम. जी. रोड, धारेश्वर मार्ग, महावीर नगर, सुभाष मार्ग, वीर सावरकर मार्ग हैं। इन क्षेत्रों में वाणिज्यिक गतिविधियों के सामने वाहन विराम क्षेत्र एवं मार्गाधिकार में भी गतिविधियों के संचालन से भी यातायात समस्या बनी रहती है। इस प्रकार नगर का सम्पूर्ण मध्यवर्ती क्षेत्र यातायात समस्याग्रस्त है। नगर की समस्त वाणिज्यिक गतिविधियां संकीर्ण मार्गों पर ही संचालित होती हैं। मार्गों पर अतिक्रमण तथा मार्गाधिकार में फुटपाथ दुकानें, चलित दुकानें वाहन विराम, माल लदान-उतारने की गतिविधियां संचालित होने के कारण मार्गों की संकीर्णता में वृद्धि होकर यातायात में अवरोध उत्पन्न होता है। नगर में बनियावाड़ी, हरजी फालिया, काजीवाड़ा, राजा जी मार्ग, आनंदेश्वर गली, नालच्छा वाले की गली, मारुतिपुरा लाड़गली तथा सरोजिनी मार्ग क्षेत्र ऐसे हैं जहां संकट कालीन स्थिति में पहुंच कठिन है।

3.2.1 यातायात उदित केन्द्र

सामान्यतः मुख्य कार्य केन्द्र, आमोद प्रमोद के स्थल, यातायात अवसान केन्द्र के साथ-साथ यातायात उदित केन्द्र भी होते हैं। उपरोक्त के अतिरिक्त विशिष्ट गतिविधियों के कारण भी अस्थायी रूप से नगर में यातायात उदित होता है। नगर के निम्न मुख्य क्रियाकलाप क्षेत्रों में अधिकांशतः यातायात उदित होता रहता है :—

1. कृषि उपज मण्डी (माल)
2. बस स्टैण्ड (यात्री)
3. जिला कार्यालय परिक्षेत्र एवं अन्य शासकीय कार्यालय (यात्री)
4. सब्जी मण्डी (माल एवं यात्री)
5. प्रमुख बाजार केन्द्र (माल एवं यात्री)
6. सिविल अस्पताल एवं निजी नर्सिंग होम अस्पताल
7. प्रमुख शैक्षणिक संस्थाएं (यात्री)
8. घोड़ा चौपाटी (माल एवं यात्री)
9. छविगृह (यात्री)
10. अग्रेषण अभिकरण (माल)
11. नगरपालिका कार्यालय
12. एम. पी. वेयर हाउस साकेत नगर (माल)

उपरोक्त के अतिरिक्त मेले के अवसरों पर कालिका मंदिर परिसर, कमाल मौला चिस्ती दरगाह, खेड़ापति हनुमान मंदिर, शरद पूर्णिमा तथा साप्ताहिक बाजार केन्द्र, पुलिस परेड ग्राउण्ड एवं इंदौर रोड पर खेल प्रसाल पर भी यातायात उदित होता है।

3.2.2 यातायात अवसान केन्द्र

नगर के मुख्य यातायात अवसान केन्द्र, बस स्टैण्ड, कृषि उपज मण्डी, अग्रेषण अभिकरण क्षेत्र, गोदामों के आस-पास, वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र हटवाड़ा, सब्जी मण्डी इत्यादि हैं।

(अ) बस स्थानक

वर्तमान बस स्थानक नगर के मध्य खेड़ापति मार्ग पर स्थित है। इसके आस-पास वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होने तथा मुख्य मार्गों राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 59, राजमार्ग क्र. 27 से संकीर्ण मार्गों से जुड़ने के कारण सुगम यातायात की दृष्टि से यह स्थल उपयुक्त नहीं है। वर्तमान बस स्टैण्ड नगर की वर्तमान आवश्यकताओं की पूर्ति करता है किन्तु यातायात की मात्रा में अत्यन्त वृद्धि होने के कारण भविष्य की आवश्यकता की पूर्ति करने में यह सक्षम नहीं है। अतः भावी यातायात को दृष्टिगत रखते हुये पर्याप्त क्षेत्रफल एवं सुगम पहुंच वाले क्षेत्र में एक अतिरिक्त बस स्थानक हेतु प्रावधान किया जाना आवश्यक है।

2. बस डिपो

मध्यप्रदेश परिवहन निगम का बस डिपो मार्ग पर स्थित है जिसका क्षेत्रफल भविष्य की आवश्यकता के अनुरूप पर्याप्त नहीं होने तथा इसकी स्थिति संकीर्ण मार्ग पर होने तथा आसपास सघन आबादी होने के कारण इसे वर्तमान स्थल से स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है। अतः नवीन बस डिपो हेतु विकास योजना में प्रावधान किया जाना आवश्यक है।

(स) ट्रक स्थानक एवं यातायात नगर

वर्तमान में नगर में यातायात नगर अथवा ट्रक स्थानक नहीं है। समस्त माल वाहक यातायात द्वारा कृषि उपज मंडी, सब्जी मंडी, नगर के मध्य यत्र-तत्र अग्रेषण अभिकरणों के निकट, हटवाड़ा, साकेत नगर वेयर हाउस, वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र, मोहन टॉकीज क्षेत्र, इन्दौर नाका इत्यादि के आसपास मार्गों के किनारों माल लदान एवं उतारने का कार्य किया जाता है जिससे नगर में सुगम यातायात प्रभावित होता है। अतः उक्त समस्या के निदान हेतु वर्तमान एवं भावी आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये विकास योजना में एक सुसंगठित यातायात नगर का प्रावधान किया जाना उचित है।

3.3 परिवहन के साधन

धार नगर में भी अन्य नगरों की भांति तीव्रगति एवं मंदगति वाहनों के लिये अलग-अलग मार्ग व्यवस्था नहीं है। अतः मिश्रित यातायात मार्गों की वास्तविक यातायात वहन क्षमता को प्रभावित करता है। नगर में यात्री यातायात हेतु कार, जीप, स्कूटर, मोटर साईकिल, आटो रिक्शा तथा टेम्पो का उपयोग किया जाता है, जबकि माल यातायात हेतु बैलगाड़ी, ट्रक, मिनी ट्रक, हाथ ठेलों, ट्रेक्टर ट्राली, तांगे आदि उपयोग में आते हैं। नगर में पर्याप्त चौड़े मार्ग उपलब्ध नहीं होने के कारण प्रमुख मार्गों के साथ-साथ संकीर्ण मार्गों पर मिश्रित यातायात गम्भीर समस्या उत्पन्न करता है जिसे उचित मार्ग संरचना तथा जनमानस में यातायात संबंधी ज्ञान एवं नियमों के पालन से सुधारा जा सकता है।

3.4 यातायात समस्याएं

नगर जनसंख्या, व्यापार-वाणिज्यिक, शैक्षणिक, औद्योगिक गतिविधियों में वृद्धि होने के कारण वाहन यातायात तथा परिवहन गतिविधियां बढ़ी हैं। नगर में उपलब्ध परिवहन तंत्र की वहन क्षमता से अधिक दबाव के कारण अनेक यातायात संबंधी समस्याएं उत्पन्न हुई हैं जिनका विवरण निम्नानुसार है :-

3.4.1 यातायात संकुलता

नगर के मध्यवर्ती क्षेत्र में वर्तमान में सबसे अधिक यातायात संकुलता है। इसका प्रमुख कारण वाणिज्यिक गतिविधियों वाले मार्गों पर क्षमता से अधिक यातायात प्रवाह तथा वाणिज्यिक मार्गों पर वाहन विराम की कोई निर्धारित व्यवस्था नहीं है।

फुटपाथ एवं चल खेरची दुकानों में मार्गाधिकार क्षेत्र को और कम कर दिया है. नगर में वाहन विराम हेतु स्थलों का चयन तथा उचित यातायात प्रबंधन की आवश्यकता है. नगर के प्रमुख मार्गों की पूरी लम्बाई में एक समान चौड़ाई नहीं है, जिसके कारण यहां एक ओर यातायात में व्यवधान होता है वहीं दूसरी ओर यहां दुर्घटनाओं की संभावनाएं भी बनी रहती है.

3.4.2 अगम्य क्षेत्र

नगर के मध्य क्षेत्र के पुराने आवासीय एवं आवासीय सह-वाणिज्यिक क्षेत्रों में संकीर्ण मार्गों वाले अगम्य क्षेत्रों में आपातकाल में अग्निशमन तथा चिकित्सा वाहनों की पहुंच संभव नहीं होती है. ऐसे क्षेत्रों के मार्गों एवं गलियों की चौड़ाई उपलब्धता के आधार पर बढ़ाए जाने के प्रस्ताव विकास योजना में दिया जाना आवश्यक है. ऐसे क्षेत्रों में स्थायी अतिक्रमण ने भी इस समस्या को बढ़ाया है. नगर में मुख्य अगम्य क्षेत्र एवं मार्ग निम्नानुसार हैं :—

- | | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------------------|
| (1) बनिया वाड़ी | (2) हरजी फलिया | (3) काजीवाड़ा |
| (4) राजाजी मार्ग क्षेत्र | (5) आनंदेश्वर गली | (6) नालछा वाले की गली क्षेत्र |
| (7) मारूतिपुरा | (8) लाड़ गली | |

3.4.3 दुर्घटना स्थल

नगर में स्थित कतिपय मार्गों पर असुविधाजनक मार्ग संगम एवं मार्गों की संकीर्णता तथा वाहन यातायात की अधिकता के कारण दुर्घटनाओं की संभावना बनी रहती है. नगर में यातायात के परिणाम में वृद्धि के साथ-साथ दुर्घटनाओं में वृद्धि हुई है. यातायात दुर्घटना में सामान्यतः ट्रक, बस, ट्रेक्टर, टेंकर जीप, कार, स्कूटर/मोटर साईकिल तथा ऑटो/टेम्पो जैसे तीव्रगति वाहन संलग्नित पाये गये हैं. स्थानीय पुलिस विभाग से प्राप्त दुर्घटना संबंधी आंकड़े सारणी क्र. 3-सा-4 द्वारा दर्शाये गये हैं :—

धार : यातायात दुर्घटनाएं (2002 से 2006)

3-सा-4

| अ. क्र. | दुर्घटना स्थल का नाम | घातक | अघातक | योग | वाहन का प्रकार | | | |
|---------|------------------------------------|------|-------|-----|-----------------------------|-----|-------------|----------------------------|
| | | | | | ट्रक/ ट्रेक्टर/ टेंकर | बस | जीप/ कार | स्कूटर/ मोटर- साईकिल |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | (7) | (8) | (9) |
| 1 | घोड़ा चौपाटी | 4 | 14 | 18 | 3 | 3 | - | 15 |
| 2 | मोहन टॉकीज | 1 | 21 | 22 | 4 | 1 | 2 | 15 |
| 3 | हटवाड़ा | 2 | 19 | 21 | 6 | 2 | 5 | 6 |
| 4 | नवगांव | - | 20 | 20 | 4 | 1 | 1 | 14 |
| 5 | प्राटीदार चौराहा | - | 16 | 16 | 1 | 1 | 1 | 13 |
| 6 | डी. एम. साहब के बंगले के सामने. | 3 | 10 | 13 | 4 | 6 | - | 3 |
| योग | | 10 | 100 | 110 | 22 | 14 | 9 | 66 |

स्रोत : पुलिस अधीक्षक धार.

पुलिस विभाग से प्राप्त यातायात दुर्घटनाओं संबंधी जानकारी के अध्ययन में यह पाया गया है कि सर्वाधिक दुर्घटनाएं घोड़ा चौपाटी, मोहन टॉकीज, हटवाड़ा तथा नवगांव पर होती हैं, इसके बाद पाटीदार चौराहा तथा डी. एम. बंगले के सामने यातायात दुर्घटनाएं होती हैं. नगर से गुजरने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 59 तथा राजमार्ग क्र. 27 से मालवाहक यातायात तथा दूरस्थ यात्री यातायात को शहरी क्षेत्र से बाहर निकालने हेतु विकास योजना में बायपास का प्रावधान किया जाना आवश्यक है. साथ ही दुर्घटनाओं पर नियंत्रण हेतु मार्ग संगमों एवं तिराहों का सुनियोजित विकास तथा मार्गों की चौड़ाई बढ़ाया जाना आवश्यक है.

3.4.4 असुविधाजनक मार्ग संगम

नगर में लगभग सभी मार्ग संगम अव्यवस्थित हैं. राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 59 नगर को आंतरिक क्षेत्रीय माल एवं यात्री यातायात के कारण अत्यंत व्यस्त मार्ग है, जिस पर मिलने वाले मार्गों की बनावट दुर्घटना के कारण बनते हैं. अतः इस मार्ग तथा नगर के अन्य समस्त मार्ग संगमों को उपलब्धता एवं यातायात के परिमाण के अनुसार व्यवस्थित एवं नियोजित किया जाना आवश्यक है. नगर में निम्न मार्ग संगमों को विशेष रूप से विकसित किये जाने की आवश्यकता है :-

- | | | |
|------------------------|------------------------|-----------------------|
| (1) घोड़ा चौपाटी, | (2) हटवाड़ा चौराहा | (3) मोहन टॉकीज चौराहा |
| (4) बस स्टैण्ड चौक | (5) बनिया वाड़ी चौराहा | (6) कलेक्टरेट चौराहा |
| (7) आनंद चौपाटी | (8) नृसिंग चौपाटी | (9) पो. चौपाटी |
| (10) बोहरा बाखल चौराहा | (11) पट्टा चौपाटी. | |

3.4.5 वाहन विराम स्थल

किसी भी नगर के यातायात उदित एवं अवसान केन्द्रों के आस-पास वाहन विराम स्थलों का होना अत्यंत आवश्यक है ताकि वाहनों के आवागमन में बाधा उत्पन्न न हो. परन्तु यह पाया गया है कि नगर के वाणिज्यिक केन्द्रों के आसपास सामान्यतः नियत वाहन स्थलों का अत्यन्त अभाव है जिसके कारण सभी प्रकार के वाहन मार्गों के किनारे विराम किये जाने से मार्गों की वास्तविक यातायात वाहन क्षमता प्रभावित होती है. सामान्यतः नगर में निम्न स्थलों पर वाहन विराम किये जाते हैं :-

- | | |
|---|---------------------------|
| (1) घोड़ा चौपाटी, | (2) बस स्टैण्ड |
| (3) कृषि उपज मंडी के सामने धारेश्वर र्ग | (4) खेड़ापति मार्ग तिराहा |
| (5) हटवाड़ा | (6) छत्री चौक |
| (7) त्रिपूर्ति नगर के सामने | (8) मांडव रोड. |
| (9) कलेक्टरेट परिसर | |

उपरोक्त स्थल मुख्य मार्ग केन्द्रों के आसपास स्थित है. यहां पर वाहन विराम हेतु आवश्यक स्थान का अभाव है. इस समस्या के निराकरण हेतु नगर में विभिन्न गतिविधि केन्द्रों एवं वाणिज्यिक केन्द्रों इत्यादि के निकट नियोजित वाहन विराम स्थलों का प्रस्ताव विकास योजना में दिया जाना आवश्यक है.

3.4.6 विमानतल/हवाई पट्टी

नगर में विमान सेवा हेतु विमानतल/हवाईपट्टी की सुविधा नहीं है. यह सेवा यहां से 60 किमी दूर इन्दौर में स्थित है. अतः नगर को विमानन सुविधा से जोड़ने हेतु उपयुक्त स्थान पर हवाई पट्टी का प्रावधान किया जाना आवश्यक है.

यद्यपि बी. एस. एफ. परिसर में हेलीपेड की सुविधा उपलब्ध है, जिसका विशेष विशिष्ट अवसरों पर उपयोग किया जाता है.

3.5 वर्तमान मार्गों की चौड़ाई

किसी भी मार्ग की यातायात क्षमता उस मार्ग की चरम-सीमा एवं मार्ग चौड़ाई का तुलनात्मक अध्ययन कर निश्चित की जाती है. तुलनात्मक अध्ययन के लिये मार्ग की केवल कारसाधक चौड़ाई जो वाहनों के आवागमन के लिये उपयोग की जाती है, को आधार माना गया है. नगर के प्रमुख वर्तमान मार्गों की औसत चौड़ाई सारणी क्र. 3-सा-5 में दर्शाई गई है.

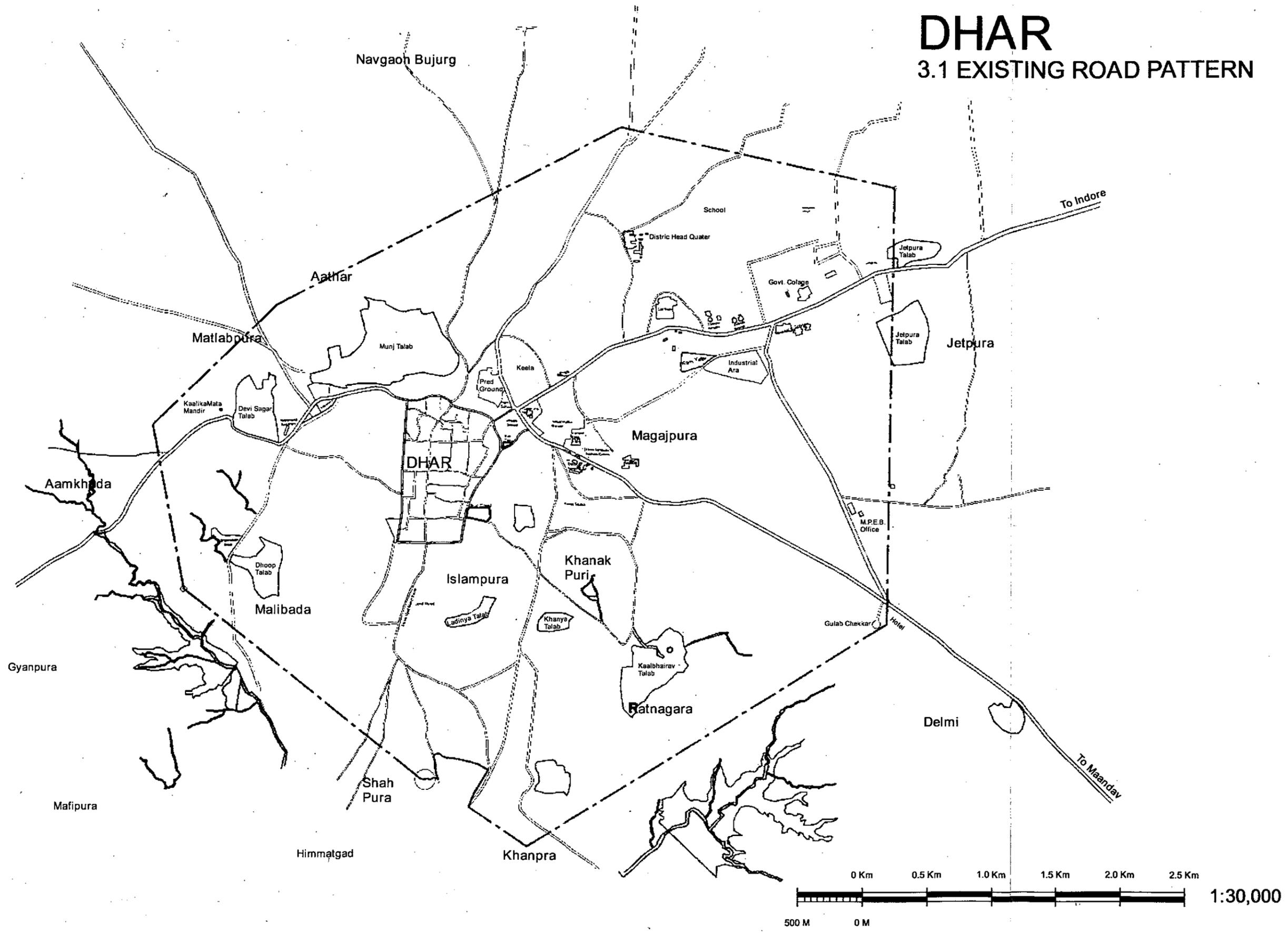
धार-प्रमुख मार्गों की चौड़ाई (मध्य क्षेत्र)

3-सा-5

| क्र. | मार्ग का नाम | चौड़ाई (मीटर में) | | टीप |
|------|---------------------|-------------------|--------|---------------------|
| | | न्यूनतम | अधिकतम | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | धारेश्वर मार्ग | 15.00 | 18.00 | अतिक्रमण हटाना होगा |
| 2 | महात्मा गांधी मार्ग | 9.00 | 15.00 | अतिक्रमण हटाना होगा |
| 3 | राजेन्द्र मार्ग | 8.00 | 12.00 | अतिक्रमण हटाना होगा |
| 4 | आजाद मार्ग | 9.00 | 12.00 | अतिक्रमण हटाना होगा |
| 5 | खेड़ापति मार्ग | 13.00 | 24.00 | भारी यातायात |
| 6 | तेनसिंह मार्ग | 16.00 | 24.00 | हल्के वाहन |
| 7 | वीर सावरकर मार्ग | 12.00 | 18.00 | अतिक्रमण हटाना होगा |
| 8 | शरद चंद्र मार्ग | 9.00 | 12.00 | हल्के वाहन |
| 9 | तात्याटोपे मार्ग | 7.00 | 10.00 | हल्के वाहन |
| 10 | सुभाष मार्ग | 9.00 | 15.00 | अतिक्रमण हटाना होगा |
| 11 | लाला लाजपतराय मार्ग | 6.00 | 9.00 | हल्के वाहन |
| 12 | महावीर मार्ग | 6.00 | 9.00 | अतिक्रमण हटाना होगा |
| 13 | प्रताप मार्ग | 5.00 | 9.00 | अतिक्रमण हटाना होगा |
| 14 | आनंदेश्वर मार्ग | 6.00 | 10.00 | हल्के वाहन |
| 15 | आनंद मार्ग | 5.00 | 9.00 | हल्के वाहन |
| 16 | पटेल मार्ग | 7.00 | 10.00 | हल्के वाहन |
| 17 | प्रेमचंद मार्ग | 8.00 | 12.00 | हल्के वाहन |
| 18 | मारूती मार्ग | 6.00 | 9.00 | अतिक्रमण हटाना होगा |
| 19 | तिलक मार्ग | 8.00 | 12.00 | हल्के वाहन |
| 20 | जवाहर मार्ग | 9.00 | 15.00 | अतिक्रमण हटाना होगा |
| 21 | भोज मार्ग | 9.00 | 12.00 | अतिक्रमण हटाना होगा |
| 22 | शिवाजी मार्ग | 9.00 | 12.00 | अतिक्रमण हटाना होगा |

DHAR

3.1 EXISTING ROAD PATTERN



धार-प्रमुख मार्गों की चौड़ाई

| क्र. | मार्ग का नाम | चौड़ाई (मीटर में) | | टीप |
|------|-------------------------------------|-------------------|--------|-----------------------------|
| | | न्यूनतम | अधिकतम | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | मांडव-रतलाम मार्ग | 24.0 | 45.0 | भारी यातायात |
| 2 | इन्दौर-अहमदाबाद मार्ग | 24.0 | 60.0 | भारी यातायात |
| 3 | इन्दौर-अहमदाबाद मार्ग (मध्यक्षेत्र) | 12.0 | 30.0 | भारी यातायात |
| 4 | माण्डव लिंकरोड | 24.0 | 30.0 | भारी यातायात |
| 5 | कलेक्टोरेट मार्ग | 9.0 | 18.0 | हल्के वाहन |
| 6 | मगजपुरा मेन मार्ग | 15.0 | 18.0 | भारी यातायात |
| 7 | रिंग रोड | 15.0 | 30.0 | भारी यातायात |
| 8 | मांडव रोड से खानपुरा रोड | 15.0 | 30.0 | भारी यातायात |
| 9 | भोजशाला से देवी सागर तालाब मार्ग | 12.0 | 18.0 | हल्के वाहन |
| 10 | आमखेड़ा शमशान मार्ग | 18.0 | 24.0 | ग्रामीण मार्ग चौड़ाई यथेष्ट |
| 11 | होलीपुरा मार्ग | 18.0 | 30.0 | ग्रामीण मार्ग चौड़ाई यथेष्ट |
| 12 | चिकल्या मार्ग | 18.0 | 30.0 | ग्रामीण मार्ग चौड़ाई यथेष्ट |
| 13 | समर गांव मार्ग | 30.0 | 30.0 | ग्रामीण मार्ग चौड़ाई यथेष्ट |
| 14 | सुनार खेड़ी मार्ग | 30.0 | 30.0 | ग्रामीण मार्ग चौड़ाई यथेष्ट |
| 15 | तोरनोद से लसुड़िया मार्ग | 30.0 | 30.0 | ग्रामीण मार्ग चौड़ाई यथेष्ट |
| 16 | जामनदा मार्ग | 30.0 | 30.0 | ग्रामीण मार्ग चौड़ाई यथेष्ट |
| 17 | महर्षि विद्यालय मार्ग | 9.0 | 18.0 | अतिक्रमण हटाना होगा |
| 18 | बटालियन मार्ग | 30.0 | 30.0 | मार्ग चौड़ाई यथेष्ट |

3.6 नगरीय अधोसंरचना

(1) जल प्रदाय

धार नगर का मुख्य जलस्रोत सीता पाट एवं नटनागरा जलाशय है. जहां से प्रतिदिन 4.0 लाख गैलन जल पाईप लाईन द्वारा लाकर नगर स्थित 6 टंकियों में एकत्रित कर जल प्रदाय किया जाता है. उक्त स्रोतों के अतिरिक्त नगर में 18 ट्यूबवेल, 135 हैण्डपंप तथा 32 सिंगल फेस पावर पम्प से भी जल प्रदाय किया जाता है. नगर की वर्तमान जनसंख्या के मान से सामान्य सीजन में भी नगर में कुल आवश्यकता का केवल 50 प्रतिशत ही जल प्रदाय किया जाता है. गर्मी

का मौसम आने पर उक्त जल प्रदाय में और भी कमी हो जाती है जिससे यह स्पष्ट है कि नगर में पेयजल की ज्वलंत समस्या है. नगर में वर्तमान में किये जा रहे जलप्रदाय का विवरण सारणी क्र. 3-सा.-6 में दर्शाया गया है :-

धार-जल प्रदाय

3-सा-6

| अ. क्र. | जल स्रोत का नाम | संख्या | जलप्रदाय की मात्रा (लाख गैलन में) |
|---------|---------------------|--------|--------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | जलाशय | 2 | 4 |
| 2 | ट्यूब वेल | 18 | 2.5 |
| 3 | हैण्ड पम्प | 135 | - |
| 4 | सिंगल फेस पावर पम्प | 32 | 0.8 |
| | योग | 187 | 7.3 |

स्रोत: नगरपालिका धार (पी. एच. ई. शाखा)

अतः नगर की ज्वलंत पेयजल समस्या के समाधान हेतु निवेश क्षेत्र में स्थित सभी जलाशयों में जलसंग्रहण एवं भू-जल संवर्धन विकास के प्रावधान विकास योजना में किये जाना आवश्यक है.

(2) जलमल विकास

नगर में भूमिगत जलमल विसर्जन प्रणाली नहीं है. नगर का अधिकांश जलमल रासमंडल तथा धारेस्वर नाले द्वारा दिलावरी नदी/लिंडिया तालाब में मिलता तथा बाह्य आवासीय क्षेत्रों में स्थित भवनों का जलमल निकास सेप्टिक-टैंकों द्वारा किया जाता है. नगर की भूमि के भौतिक स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुये विभिन्न क्षेत्रों के लिये पृथक्-पृथक् जलमल विसर्जन प्रणाली विकसित कर क्रियान्वित करना आवश्यक है.

(3) ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

नगर में ठोस अपशिष्ट को व्यवस्थित रूप से तत्काल विसर्जित करने के लिये कोई ट्रेचिंग ग्राउंड नहीं है. नगरपालिका द्वारा शहरी अपशिष्ट दशहरा मैदान के पास ग्राम मालीवाड़ा पर विसर्जित किया जाता है. जिससे पर्यावरण तथा भूमिगत जल प्रदूषित होने की संभावना है. इस समस्या के निदान के लिये तत्काल ट्रेचिंग ग्राउंड की व्यवस्था करना आवश्यक है तथा दीर्घकालीन व्यवस्था के रूप में आधुनिक प्रणाली प्रबंधन की योजना क्रियान्वित करना होगी.

(4) जल निकास

नगर में जल निकास हेतु भूमिगत नालों/नालियों की व्यवस्था नहीं है. जल निकास नालियां खुली हुई हैं और न ही उनका रख-रखाव उचित ढंग से किया जाता है. नगर में वर्षा जल पूर्वोत्तर क्षेत्र में, पाटीदार नर्सिंग होम के

पीछे जानकी नगर बस स्टैण्ड के पास का क्षेत्र, गांधी कालोनी डाबरी क्षेत्र में जल निकास की समुचित व्यवस्था नहीं होने से वहां ऋतु में बाढ़ जैसी स्थिति निर्मित होती रहती है. नगर के दक्षिणी क्षेत्र का कुछ जल लिंडिया तालाब तथा दिलावरी नदी में जाकर मिलता है. अतः उक्त समस्या के समाधान के लिये विकास योजना में नगरीय जल निकास प्रणाली का प्रावधान किया जाना आवश्यक है.

(5) विद्युत् व्यवस्था

धार नगर में विद्युत् संयंत्र की स्थापना रियासत काल में वर्ष 1931 में हुई थी. तत्समय यहां पर विद्युत् उत्पादन डीजल इंजनों द्वारा किया जाकर नगर में विद्युत् प्रदाय किया जाता था, वर्तमान में विद्युत् वितरण हेतु 33/11 के व्ही. क्षमता के तीन तथा एक उच्च क्षमता वाला विद्युत् केन्द्र विद्यमान है. जो राष्ट्रीय विद्युत् ग्रिड से संबंध है. नगर में विद्युत् वोल्टेज में प्रतिदिन न्यून एवं उच्च दबाव के कारण सुचारू विद्युत् प्रवाह की समस्या बनी रहती है जिसके कारण उपभोक्ताओं को अत्यंत कठिनाई का सामना करना पड़ता है. नगर में वर्तमान में घरेलू एवं औद्योगिक उपयोग हेतु विद्युत् खपत की जानकारी निम्न सारणी क्र. 3-सा-7 में दर्शायी गई है :-

धार-विद्युत् खपत

3-सा-7

(खपत लाख यूनिटों में)

| वर्ष | घरेलू उपयोग | | औद्योगिक उपयोग | |
|-----------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | कुल इकाई (लाख में) | प्रति व्यक्ति खपत | कुल इकाई (लाख में) | प्रति व्यक्ति खपत |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2002-2003 | 1303.18 | 168.30 | 10.74 | 13.87 |
| 2003-2004 | 1304.45 | 164.14 | 10.47 | 13.16 |
| 2004-2005 | 1308.41 | 160.16 | 10.66 | 13.07 |
| 2005-2006 | 1325.42 | 157.94 | 10.87 | 12.95 |
| 2006-2007 | 1526.50 | 177.09 | 19.57 | 22.70 |

स्त्रोत : म. प्र. राज्य विद्युत् मंडल धार.

3.7 अन्य सेवा सुविधाएं

धार नगर में उपलब्ध सामाजिक अधोसंरचना एवं सार्वजनिक सेवाओं एवं सुविधा संबंधी जानकारी का विस्तृत विवरण सारणी क्र. 3-सा-8 अनुसार. सारणी के अवलोकण से स्पष्ट है कि वर्तमान में सुविधाएं लगभग आवश्यकता अनुरूप हैं किन्तु भावी नगर की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रख अनुपातिक वृद्धि आवश्यक होगी.

धार-वर्तमान सेवा सुविधाएं

3-सा-8

| क्रमांक | सेवा एवं सुविधा का प्रकार | इकाई |
|---------|---|------|
| 1 | 2 | 3 |
| (क) | स्वास्थ्य | |
| | 1. जिला चिकित्सालय | 1 |
| | 2. शा. महिला चिकित्सालय एवं प्रसूति गृह | 1 |
| | 3. निजी अस्पताल/नर्सिंग होम | 12 |
| | 4. आयुर्वेदिक अस्पताल | 1 |
| | 5. औषधालय | 1 |
| (ख) | शैक्षणिक | |
| | 1. प्राथमिक शाला | 106 |
| | 2. माध्यमिक शाला | 75 |
| | 3. हाई स्कूल | 13 |
| | 4. उच्चतर माध्यमिक विद्यालय | 09 |
| | 5. महाविद्यालय | 02 |
| | 6. संगीत महाविद्यालय | 01 |
| | 7. विशिष्ट तकनीकी संस्थान | 04 |
| (ग) | सामाजिक एवं सांस्कृतिक | |
| | 1. नगर एवं सामाजिक सभा भवन | 1 |
| | 2. क्लब | 1 |
| | 3. धर्मशाला | 15 |
| | 4. जमात खाने | 6 |
| | 5. ग्रंथालय/वाचनालय | 1 |
| | 6. कम्युनिटी हॉल | 4 |
| (घ) | आमोद-प्रमोद | |
| | 1. उद्यान | 18 |
| | 2. पिकनिक स्थल | 1 |

| 1 | 2 | 3 |
|-----|-------------------------|---|
| | 3. स्टेडियम/मैदान | 1 |
| | 4. छबिगृह | 4 |
| | 5. खेल मैदान | 2 |
| (ड) | अन्य सुविधाएं | |
| | 1. डाकघर | 1 |
| | 2. उपडाकघर | 1 |
| | 3. दूरभाष केन्द्र | 1 |
| | 4. विद्युत् केन्द्र | 1 |
| | 5. विद्युत् उपकेन्द्र | 1 |
| | 6. पुलिस थाना | 3 |
| | 7. कंट्रोल रूम | 1 |
| | 8. अग्निशमन केन्द्र | 1 |
| | 9. शमशान घाट | 2 |
| | 10. कब्रस्तान | 5 |
| | 11. धोबीघाट | 1 |
| | 12. स्टुडियो/कलाकेन्द्र | 1 |
| | 13. पशु चिकित्सालय | 1 |
| | 14. ट्रेचिंग ग्राउण्ड | 1 |
| | 15. पेट्रोल पम्प | 4 |

स्रोत : नगरपालिका धार तथा नगर निवेश कार्यालय द्वारा संकलन

(1) डाक एवं तारघर

नगर में एक मुख्य डाक घर तथा दो उप डाकघर तथा एक तारघर कार्यरत हैं. नगर की भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु विकास योजना में नये डाक एवं तारघर हेतु प्रस्ताव दिया जाना आवश्यक है.

(2) दूरभाष केन्द्र

नगर में एक स्वचालित दूरभाष केन्द्र इन्दौर-अहमदाबाद रोड पर किले के पास व्यस्ततम क्षेत्र में स्थित है जिसकी क्षमता नगर की आवश्यकता के मान से कम है. वर्तमान एवं भविष्य की आवश्यकता की पूर्ति हेतु दूरभाष केन्द्र की क्षमता में वृद्धि किया जाना आवश्यक है.

(3) पुलिस थाना

वर्तमान में नगर में 3 पुलिस थानें तथा एक कोतवाली थाना एवं एक कंट्रोल रूम स्थित है।

(4) अग्निशमन केन्द्र

नगर में अग्निशमन सेवा नगरपालिका परिषद् में उपलब्ध है। नगर तथा आसपास के क्षेत्र की आवश्यकतानुसार एक अतिरिक्त आधुनिक उपकरण युक्त अग्निशमन केन्द्र हेतु सार्वजनिक सेवाओं एवं सुविधाओं परिक्षेत्र के स्थल का प्रावधान विकास योजना में किया जाना आवश्यक है।

(5) कब्रस्तान एवं शमशान घाट

नगर में 5 कब्रस्तान हैं जिनमें से दो अहमदाबाद मार्ग, एक हिम्मतगढ़ रोड तथा दो इस्लामपुरा में स्थित है तथा दो शमशान घाट ग्राम नंदगांव तथा आमखेड़ा में स्थित है। नगर की भावी आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये स्थानीय नगरपालिका तथा जिला प्रशासन द्वारा स्थल का चयन कर नवीन कब्रस्तान एवं शमशान घाट की स्थापना करनी होगी।

(6) धोबी घाट

नगर में कोई संगठित धोबी घाट नहीं है किन्तु मुंज तालाब तथा धूप तालाब पर धोबी घाट की भावी आवश्यकता के मान से अतिरिक्त धोबी घाट की व्यवस्था करना आवश्यक है।

(7) पशु चिकित्सालय

नगर में एक पशु चिकित्सालय स्थित है जिससे स्थानीय एवं ग्रामीण क्षेत्रों को पशु चिकित्सा सुविधा उपलब्ध होती है।

भाग-दो
नियोजन प्रस्ताव

अध्याय-4

भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

नगर की वर्तमान समस्याओं, अधोसंरचना एवं सेवा सुविधाओं की अपर्याप्तता तथा वर्तमान भूमि उपयोग संरचना में असंतुलनता के साथ-साथ नगर के वर्तमान एवं भावी प्रमुख कार्यकलापों के संदर्भ में निम्न भावी आवश्यकताओं का आंकलन कर विकास योजना प्रस्ताव तैयार किये गये हैं—

1. योजनाकाल के लिये भावी जनसंख्या का अनुमान.
2. विभिन्न उपयोगों हेतु भूमि की आवश्यकता का आंकलन.
3. आर्थिक गतिविधियों के संचालन हेतु आवश्यक अधोसंरचना का आंकलन.
4. सार्वजनिक सेवा सुविधाओं का पूर्वानुमान.
5. क्षेत्रीय एवं नगरीय कार्यकलापों के दक्षतापूर्ण निष्पादन हेतु उपयुक्त परिवहन संरचना.

4.1 नगर के भावी कार्यकलाप

नगर के विकास में प्रमुख कार्यकलापों का महत्वपूर्ण योगदान होता है तथा यह नगर के विकास एवं नियोजन की पृष्ठभूमि में प्रभावी भूमिका निभाते हैं. नगर के वर्तमान कार्यकलाप एवं क्षेत्रीय महत्व के परिपेक्ष्य में नगर को निम्न भावी कार्यकलापों के अनुरूप विकसित किया जाना प्रस्तावित है :—

1. क्षेत्रीय वाणिज्यिक एवं व्यापारिक केन्द्र.
2. कृषि व वनोपज का संग्रहण एवं विक्रय केन्द्र.
3. क्षेत्रीय शैक्षणिक एवं चिकित्सा सुविधा केन्द्र.
4. प्रदेश स्तरीय खेल प्रशिक्षण केन्द्र.
5. प्रशासकीय केन्द्र.
6. पर्यटन केन्द्र/मनोरंजन केन्द्र.

4.2 योजना कालावधि

नगर विकास एक निरन्तर चलने वाली प्रक्रिया है लेकिन नगर विकास की नीतियां एवं दिशा-निर्धारण हेतु योजना की कालावधि निर्धारित की जाना आवश्यक है ताकि निश्चित समय-सीमा के आधार पर जनसंख्या एवं उसकी आवश्यकता का आंकलन किया जा सके.

इस दृष्टि से विकास योजना की कालावधि 2021 तक निर्धारित की गई है. विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना, प्रस्तावित मार्ग, जल प्रदाय आदि योजनाओं की कालावधि तक सीमित नहीं रखे जा सकेंगे क्योंकि यह प्रस्ताव विकास योजना कालावधि के बाद भी विकास के लिए आधारभूत संरचना के रूप में उपयोगी रहेंगे. उक्त का आशय है की धार विकास योजना के प्रस्ताव कालावधि समाप्त हो जाने के उपरांत भी विकास योजना के पुनर्विलोकन, मूल्यांकन एवं उपान्तरण होने तक अथवा विकास योजना प्रस्तावों के संतुल्य होने तक प्रभावशील रहेंगे.

4.3 योजनाएं उद्देश्य तथा लक्ष्य

धार नगर के लिए संतुलित एवं सुनियोजित भावी विकास को उचित दिशा प्रदान करना ही विकास योजना का प्रमुख उद्देश्य है। इस उद्देश्य की प्राप्ति हेतु नगर की सम्पूर्ण आर्थिक, सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का आवश्यकतानुसार निर्धारण कर इनका युक्ति-युक्तकरण इस प्रकार किया गया है जिससे नगरवासियों को स्वास्थ्य कर एवं भौतिक परिस्थितियों के अनुकूल अच्छा पर्यावरण उपलब्ध हो सके।

धार विकास योजना बनाते समय निम्न उद्देश्य एवं लक्ष्यों को ध्यान में रखा गया है:—

1. भूमि का समुचित एवं उपयुक्त उपयोग।
2. भवनों के निर्माण हेतु आवश्यक आवासीय क्षेत्र।
3. ऐसी परिभ्रमण प्रणाली का विकास जिसमें यात्री एवं माल यातायात सुरक्षित एवं सुविधाजनक रूप से सम्पन्न हो।
4. नगरीय गतिविधियों से सामंजस्य बनाते हुए वाणिज्यिक एवं औद्योगिक उपयोग हेतु भूमि का प्रावधान।
5. मूल-भूत सेवा सुविधाओं का प्रावधान।
6. संरक्षित स्मारकों एवं स्थापत्य वास्तुकला अनुरक्षण एवं संवर्धन।
7. वृत्त खण्डस्तर से नगर स्तर तक की सेवा-सुविधाओं की श्रेणीबद्ध व्यवस्था।
8. आवासीय क्षेत्रों तथा कार्य केन्द्रों के मध्य सुरक्षित तथा सुविधाजनक मार्ग संरचना।
9. उचित स्थानों, विशेष कर मध्यवर्ती क्षेत्र में पर्याप्त वाहन विराम स्थानों हेतु प्रावधान।
10. जलाशयों एवं उसके जलग्रहण क्षेत्र में स्थित संवेदनशील क्षेत्रों का पर्यावरण संरक्षण।
11. धार नगर के मध्य क्षेत्र में स्थित वाणिज्यिक तथा आवासीय दबाव कम करना।
12. नवीन औद्योगिक क्षेत्र के विकास के प्रस्ताव।
13. गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी का पर्यावरण सुधार करना।

4.4 योजना अवधारणा

नगर की वर्तमान संरचना राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.-59 इन्दौर-अहमदाबाद एवं राजमार्ग क्र. 27 गुजरी-धार-रतलाम से प्रभावित है। नगर की मुख्य बसाहट धार-रतलाम मार्ग से धार-झाबुआ मार्ग के मध्य स्थित है। अपितु राष्ट्रीय राजमार्ग एवं रतलाम-मांडव-गुजरी मार्ग पर नवीन नगरीय विकास होता जा रहा है। नगर की बसाहट पुरानी पद्धति की होने के कारण नगर में खुले स्थानों का सर्वथा अभाव है। वर्तमान में नगर का विकास विकेन्द्रीकृत रूप से हो रहा है। नगर का वर्तमान मध्य क्षेत्र सघन रूप से विकसित है। इसके अतिरिक्त कलेक्टर कार्यालय तथा पुलिस लाईन के निकट नवीन विकास हो रहा है। नगर के विकास के स्वरूप को दृष्टिगत रख धार विकास योजना की अवधारणा विकेन्द्रीकृत/उपनगरीय विकास पर आधारित है जिन्हें एक सूत्र में बांधने का कार्य किला क्षेत्र करेगा। इसके एतिहासिक रूप को संरक्षण के साथ ही सांस्कृतिक केन्द्र के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। इसके अतिरिक्त नगर की प्राकृतिक धरोहर जैसे-तालाब/जलाशय/नाले, पहाड़, उपजाऊ भूमि तथा अन्य धरोहर जैसे-धार किला, कालिका देवी मंदिर, भोजशाला, राजवाड़ा, मुंज तालाब के किनारे स्थित छतरियां आदि एवं उनके आस-पास स्थित संवेदनशील क्षेत्रों को भी संरक्षित एवं संवर्धित करते हुए नगर का सुनियोजित विकास किया जाना प्रस्तावित है।

नगरीय आबादी का विकास इस तरह से नियोजित किया गया है कि मुख्य कार्य केन्द्र एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का परस्पर समन्वय विकल्पों सहित बना रहे। नगर के अन्य कार्यकलापों को नये क्षेत्रों में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है। नगर बसाहट से

गुजरने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग-59 एवं राजमार्ग के संकीर्ण होने के कारण क्षेत्रीय यातायात के लिए उत्पन्न होने वाली यातायात समस्याओं के निराकरण हेतु नगर के बाहर उक्त यातायात को ले जाने हेतु नवीन बायपास मार्ग का प्रस्ताव किया गया है। वर्तमान बस स्टेण्ड की सघनता एवं संकीर्णता को दृष्टिगत रखते हुए नवीन बस स्टेण्ड का प्रस्ताव मांडव रोड पर पुलिस लाईन तथा रतलाम रोड एवं प्रस्तावित रेल्वे लाईन क्रॉसिंग के पास किया गया है। इसी प्रकार की समस्या के निदान हेतु कृषि उपज मंडी के स्थानांतरण का भी प्रस्ताव है। नगर में रेल्वे लाईन प्रस्तावित होने से उसे दृष्टिगत रखकर प्रस्ताव किये गये हैं।

विभिन्न क्षेत्रीय मार्ग श्रृंखलाओं को विकसित किये जाने की भी आवश्यकता है, जिसमें क्षेत्रीय तथा अंतर्राज्यीय यातायात को नगर के मध्य से गुजरने से रोका जा सके। नगर बसाहट को समस्त क्षेत्रीय मार्ग से जोड़ते हुए बायपास मार्ग से जोड़ा गया है।

4.5 भावी जनसंख्या

विकास योजना कालावधि हेतु विभिन्न आवश्यकताओं का आंकलन करने के लिए भावी जनसंख्या का अनुमान लगाना अत्यंत आवश्यक है अपत्ति नगर की भावी जनसंख्या का अनुमान लगाना कठिन है, क्योंकि जिन कारणों से जनसंख्या वृद्धि हो सकती है, उन कारकों का ठीक तरह से पूर्वानुमान नहीं किया जा सकता है। नगरीकरण के संबंध में प्रव्रजन की प्रवृत्ति, पूर्व दशकों में जनसंख्या वृद्धि तथा शासकीय नीति आदि ऐसे परिवर्तनशील एवं अनापेक्षित कारक होते हैं, जो नगर जनसंख्या वृद्धि दर को प्रभावित करते हैं। अतः धार नगर की भावी जनसंख्या के आंकलन हेतु पूर्व दशकों की वृद्धि दर को आधार मानते हुए अनुमान लगाने का प्रयास किया गया है। जिसके आधार पर नगर की वर्ष 2021 की जनसंख्या 1.55 लाख अनुमानित की गई है।

4.5.1 अनुमानित व्यवसायिक संरचना

जनगणना 2001 के अनुसार नगर में 19875 कार्यशील व्यक्तियों में 8.61% प्राथमिक क्षेत्र में, 25.97% द्वितीयक क्षेत्र तथा 65.42% तृतीय क्षेत्र के अंतर्गत कार्यरत पाये गये। नगर के भावी कार्यकलाप एवं स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए अनुमानित है कि वर्ष 2021 में सह-भागिता दर 350 श्रमिक प्रति एक हजार जनसंख्या के लगभग होगी। 7% श्रमिक प्राथमिक क्षेत्र में, 30% श्रमिक द्वितीयक क्षेत्र में तथा 63% श्रमिक तृतीय क्षेत्र में कार्यरत होंगे।

4.6 अनुमानित आवास आवश्यकता

आवासीय इकाईयों की भावी आवश्यकता का अनुमान भावी जनसंख्या, परिवार का आकार तथा वर्तमान एवं भावी आर्थिक, सामाजिक परिस्थितियों आदि पर आधारित होती है जनगणना 2001 के अनुसार धार नगर में 13626 आवासों में 13916 परिवार निवास करते हैं। जिसके अनुसार औसत परिवार का आकार 5.53 व्यक्ति आता है। अतः वर्ष 2021 में औसत परिवार आकार 4.8 अनुमानित है।

वर्ष 2021 में नगर की अनुमानित जनसंख्या 1.55 लाख के मान से, परिवार का आकार 4.8 व्यक्ति के आधार पर धार नगर में लगभग 32292 आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होगी। उक्त आवश्यकता का अनुमान लगाते समय प्रतिवर्ष एक प्रतिशत मकान जो आवासीय दृष्टि से अनुपयोगी होंगे उनके प्रतिस्थापन का प्रावधान भी किया गया है को मिलाकर कुल आवासीय इकाईयों की संख्या लगभग 35000 हो जाती है।

4.6.1 विभिन्न वर्गों हेतु आवासीय इकाईयों की आवश्यकता

उपरोक्त भावी आवासीय आवश्यकताओं का अनुमान नगर के सभी आर्थिक वर्गों हेतु किया गया है। अतः समाज के विभिन्न

आर्थिक वर्ग जैसे—उच्च वर्ग, मध्यम वर्ग, निम्न आय वर्ग तथा आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु आवास गृहों की आवश्यकता को अनुमानित किया जाना आवश्यक है जो नगर की वर्तमान आर्थिक तथा सामाजिक परिस्थितियों पर आधारित है।

अतः नगर की भावी आर्थिक, सामाजिक संरचना के आधार पर उच्च आय वर्ग 20%, मध्यम आय वर्ग 40%, निम्न आय वर्ग तथा मध्यप्रदेश शासन द्वारा घोषित नीति के प्रावधान अनुसार 40% आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के अनुपात में कुछ आवासीय आवश्यकता का विभाजन किया गया है।

4.7 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन

नगर के स्वरूप, भावी जनसंख्या तथा उनकी आवासीय, वाणिज्यिक अधोसंरचना, सेवा-सुविधायें, आमोद-प्रमोद इत्यादि की आवश्यकताओं का आंकलन कर विभिन्न-विभिन्न भूमि उपयोगों के अंतर्गत भूमि की आवश्यकता का निर्धारण किया गया है।

वर्तमान भूमि उपयोग विश्लेषण के अनुसार नगर में 7.86 हेक्टर भूमि प्रति हजार जनसंख्या के मान से भूमि नगरीय उपयोग अंतर्गत है। विकास योजना में वर्ष 2021 की अनुमानित जनसंख्या 1.55 लाख हेतु 17.78 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या की दर से भूमि नगरीय उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई है जो कि प्रथम दृष्टया अधिक प्रतीत होती है। परन्तु इसका मुख्य कारण निवेश क्षेत्र में स्थित कई जलाशय तथा उनके आसपास स्थित पर्यावरण की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र को आमोद-प्रमोद/संरक्षणीय क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया जाना है। इसके आधार पर नगर का सकल घनत्व 170 व्यक्ति प्रति हेक्टर आता है जो नगर के विरल विकास को दृष्टि रखते हुए उचित है। प्रस्तावित भू-अपयोग का विवरण निम्न सारणी क्र. 4-सा-1 में दर्शाया गया है।

धार : निवेश ईकाईवार भू-उपयोग

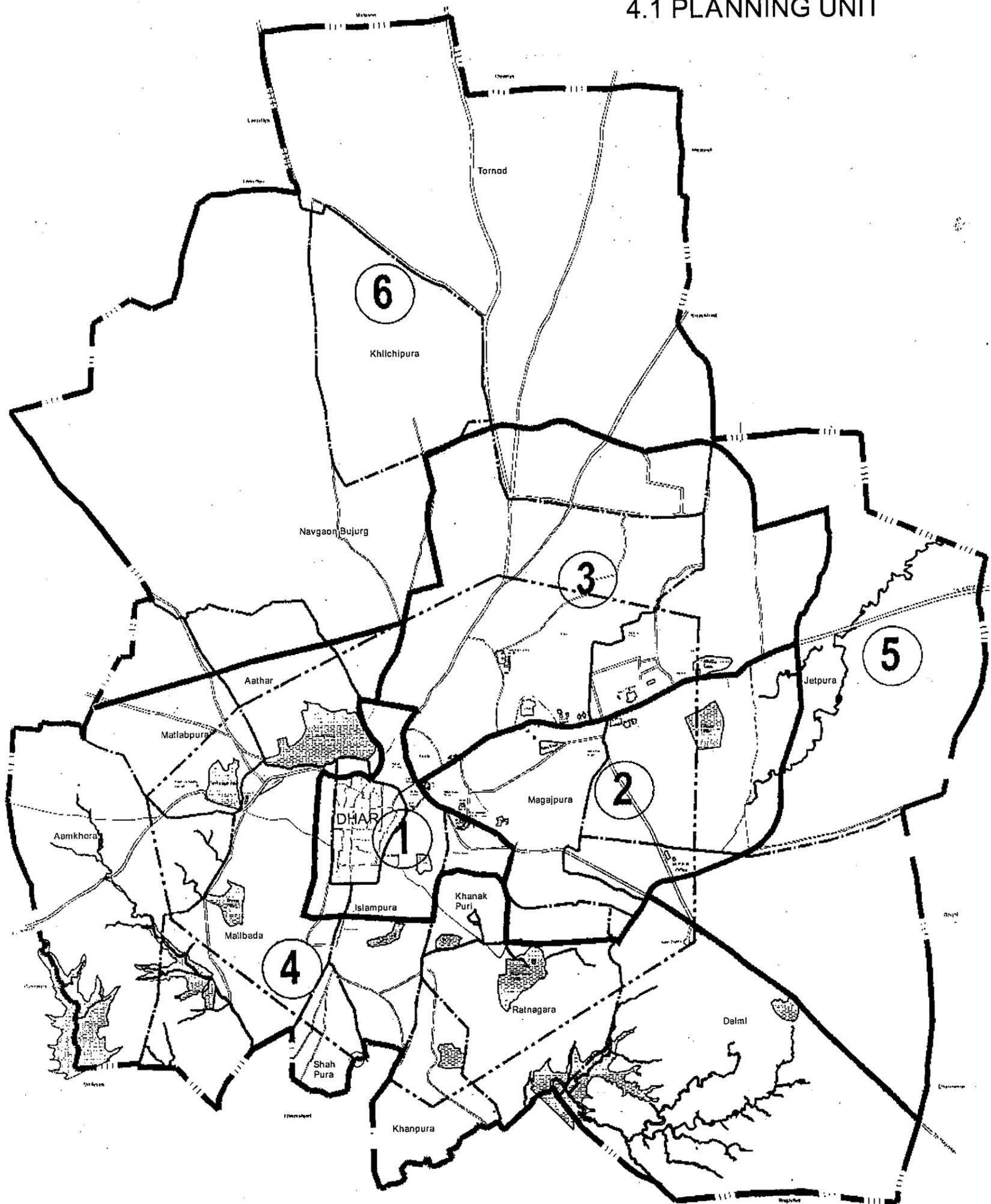
4-सा-1

| निवेश इकाई क्रमांक | आवासीय | वाणिज्यिक | सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक | सार्वजनिक उपयोगिताएँ | यातायात परिवहन | औद्योगिक | आमोद प्रमोद |
|--------------------------|---------------|---------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------|---------------|---------------|
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. |
| 1. | 139.02 | 11.58 | 035.26 | — | 32.30 | 00.36 | 005.45 |
| 2. | 358.00 | 41.02 | 049.44 | 2.76 | 30.28 | 14.62 | 055.54 |
| 3. | 427.27 | 52.98 | 149.03 | — | 153.23 | 61.25 | 100.26 |
| 4. | 053.20 | 01.88 | 070.21 | 4.44 | 117.01 | — | 267.91 |
| 5. | — | 13.00 | 156.53 | — | 95.35 | 36.65 | 113.00 |
| 6. | — | — | — | — | 113.01 | — | — |
| Total | 977.49 | 120.46 | 460.47 | 7.20 | 541.18 | 112.88 | 542.16 |

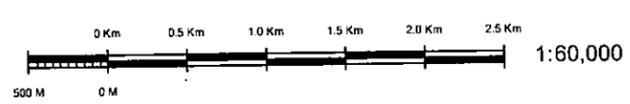
- (1) भूमि-उपयोग दर हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या में दी गई है।
- (2) वर्ष 2021 की जनसंख्या 1.55 लाख प्रक्षेपित की गई है।

DHAR

4.1 PLANNING UNIT



- Planning Boundry 
- Planning unit Boundry 
- Munisipal Boundry 
- Village Boundry 



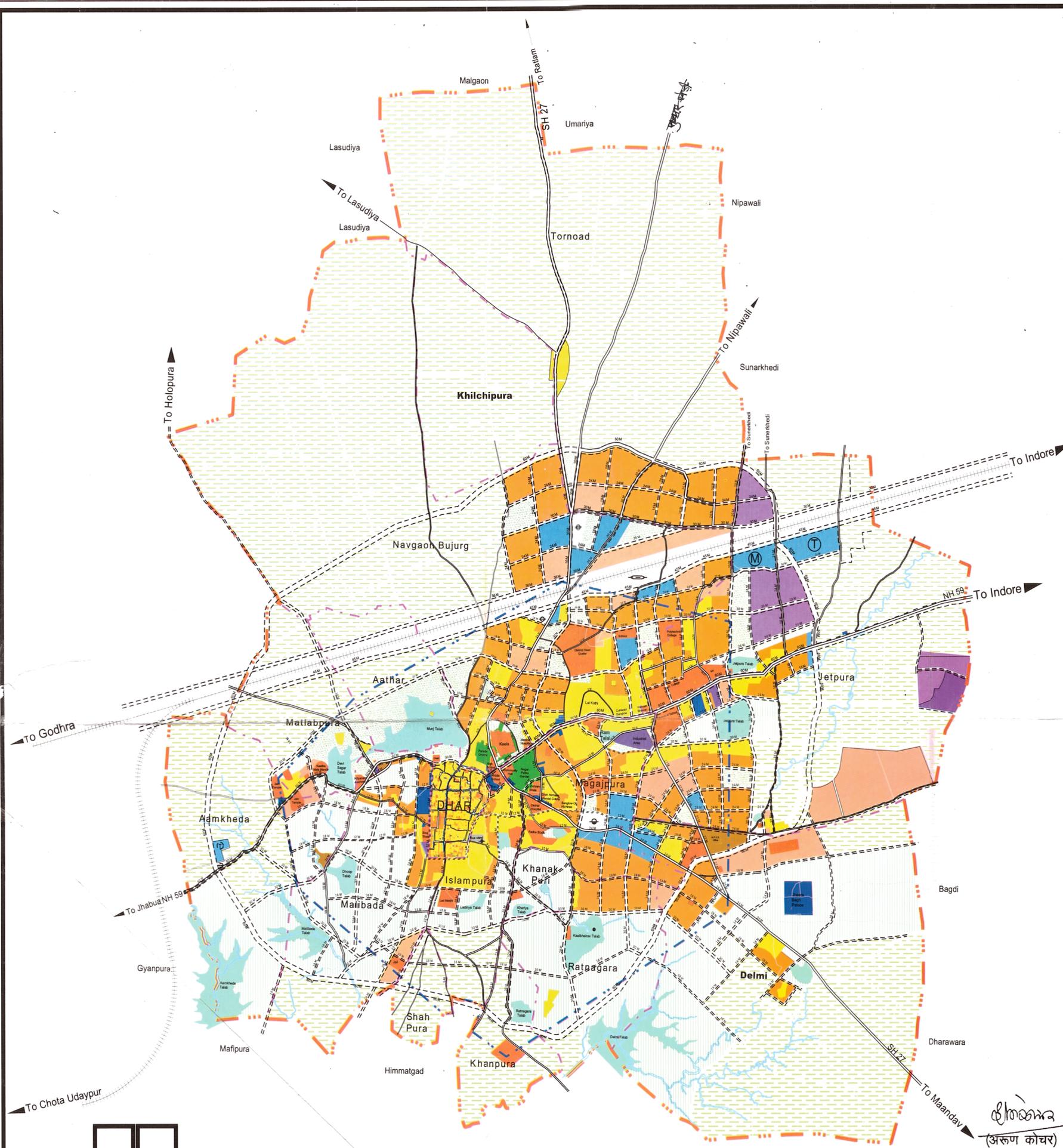
DHAR

DEVELOPMENT PLAN 2021

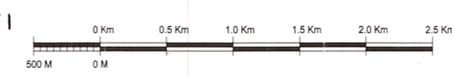
PROPOSED LAND USE

LEGEND

| | EXISTING | PROPOSED |
|-------------------------------|----------|----------|
| Residential | | |
| Commercial | | |
| General | | |
| Mandi / Wholesale | | |
| Transport Nagar | | |
| Industrial | | |
| Public & Semipublic | | |
| Public Utilities & Facilities | | |
| Recreational | | |
| Transportation | | |
| Road | | |
| Bus Stand | | |
| Pick up station | | |
| Railway Station | | |
| Railway Line | | |
| Agriculture | | |
| Conservation Area | | |
| Waterbodies | | |
| Planning area | | |
| Village Boundary | | |
| Municipal Area | | |



अरुण कोचर
संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र. भोपाल।



जिला प्रशासन एवं स्थानीय निकाय की आवश्यकतानुसार (यातायात भूमि उपयोग को छोड़कर सभी उपयोगों में मान्य).

- ** पर्यावरण संरक्षण की दृष्टि से संवेदनशील 820 हेक्टेयर वह भूमि है जो निवेश क्षेत्र की परिधि में स्थित तालाब/जलाशय के जल ग्रहण क्षेत्र में स्थित है उसे गणना में आमोद-प्रमोद उपयोग में सम्मिलित नहीं किया गया है. किन्तु यह क्षेत्र विकास योजना प्रारूप के प्रस्ताव भूमि उपयोग मानचित्र में संरक्षित क्षेत्र के रूप में दर्शाया गया है.

धार नगर जिला झाबुआ जिले से लगा होने के कारण इस क्षेत्र में किसी भी प्रकार के विकास हेतु अतिआवश्यक जल सहजता से उपलब्ध नहीं है. इस कारण इस क्षेत्र में जल संरक्षण एवं संवर्धन को प्राथमिकता देना आवश्यक है. चूंकि धार नगर तथा उसके आस-पास निवेश क्षेत्र की सीमा में कई तालाब/बांध स्थित हैं इस कारण इन तालाबों के पर्यावरण संरक्षण, संवर्धन तथा विकास हेतु उनके आसपास जलग्रहण क्षेत्र में स्थित संवेदनशील क्षेत्रों को आमोद-प्रमोद के क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया गया है. जिसके अंतर्गत स्थित बड़े तालाबों के उच्चतम जल स्तर से 50 मीटर दूर तथा छोटे तालाबों के उच्चतम जल स्तर से 30 मीटर की दूरी तक किसी भी प्रकार का भवन निर्माण प्रतिबंधित रहेगा, किन्तु इस क्षेत्र में पर्यावरण संरक्षण/संवर्धन तथा विकास से संबंधी कार्य मान्य होंगे. तालाबों से उपरोक्त निर्धारित दूरी के पश्चात् आमोद-प्रमोद संबंधी निर्माण कार्य केवल उन उपायों के साथ मान्य होंगे जिससे तालाब की प्राकृतिक दृष्यता, जल गुणवत्ता, ऐतिहासिक महत्ता, सांस्कृतिक महत्ता प्रभावित न होती हो. साथ ही सांस्कृतिक धरोहरों के निकट स्थित संवेदनशील क्षेत्रों को भी आमोद-प्रमोद हेतु अथवा उनकी गरिमा के अनुरूप उपयुक्त उपयोग में लाया जाना प्रस्तावित है ताकि इनकी गरिमा को बनाये रखा जा सके. उपरोक्त अवधारणा के परिपेक्ष में धार नगर में स्थित सभी संवेदनशील क्षेत्रों को एक साथ जोड़ते हुए आमोद-प्रमोद जोन प्रस्तावित किया गया है. जल संरक्षण की दृष्टि से धार निवेश क्षेत्र में स्थित समस्त तालाबों को यथा संभव प्राकृतिक नालों अथवा लिंक के द्वारा जोड़ा जाना प्रस्तावित है जिससे वर्षा के जल को अधिक मात्रा में निवेश क्षेत्र के अंदर ही रोका जा कर भू-जल स्तर में वृद्धि हो तथा नगर का पर्यावरण सुरम्य बने. इन्हीं कारणों से धार नगर के प्रस्तावित भूमि उपयोग में आमोद-प्रमोद क्षेत्र की बहुलता है.

4.8 निवेश इकाइयाँ

विकास योजना का स्वरूप स्वयं सक्षम एवं आत्मनिर्भर निवेश इकाइयों के रूप में रखा गया है. निवेश इकाई की सीमा निर्धारित करते समय जनसंख्या, क्षेत्रफल, वर्तमान सुविधाएं, प्राकृतिक तथा मानव निर्मित सीमाओं को ध्यान रखा गया है. प्रस्तावित निवेश इकाई को प्रमुख कार्य केन्द्र, वाणिज्यिक केन्द्र यातायात एवं सेवा केन्द्रों से जोड़ा गया है. सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र को 6 निवेश इकाइयों में विभक्त किया गया है जिसमें से तीन इकाइयाँ नगरीय विकास हेतु तथा शेष को क्रमशः पर्यावरण संरक्षण/संवर्धन, आमोद-प्रमोद क्षेत्र एवं कृषि उपयोग परिक्षेत्र के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है.

4.8.1 निवेश इकाईवार भूमि उपयोग

सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र को 6 निवेश इकाइयों में विभक्त किया गया है. प्रत्येक निवेश इकाई की वर्तमान परिस्थिति

अन्य निवेश इकाई से संबंध तथा वहां के वर्तमान भूमि उपयोग उपदर्शित किये गये हैं. निवेश इकाईवार वर्तमान एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग का संयुक्त वितरण सारणी क्र. 4-सा-3 में दर्शाया गया है :-

धार : निवेश इकाईवार भू-उपयोग

4-सा-2

| निवेश इकाई क्रमांक | आवासीय | वाणिज्यिक | सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक | सार्वजनिक उपयोगिताएँ | यातायात परिवहन | औद्योगिक | आमोद प्रमोद |
|--------------------|---------------|---------------|----------------------------|----------------------|----------------|---------------|---------------|
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. |
| 1. | 139.02 | 11.58 | 035.26 | — | 32.30 | 00.36 | 005.45 |
| 2. | 358.00 | 41.02 | 049.44 | 2.76 | 30.28 | 14.62 | 055.54 |
| 3. | 427.27 | 52.98 | 149.03 | — | 153.23 | 61.25 | 100.26 |
| 4. | 053.20 | 01.88 | 070.21 | 4.44 | 117.01 | — | 267.91 |
| 5. | — | 13.00 | 156.53 | — | 95.35 | 36.65 | 113.00 |
| 6. | — | — | — | — | 113.01 | — | — |
| Total | 977.49 | 120.46 | 460.47 | 7.20 | 541.18 | 112.88 | 542.16 |

* इस सारणी में आमोद-प्रमोद के अंतर्गत 820 हे. वह भूमि जो तालाब/जलाशय के जल ग्रहण में स्थित है उसकी गणना इस सारणी में नहीं की गई है.

नगर के वर्तमान एवं भावी स्वरूप के आधार पर अनुमान है कि निवेश इकाई क्र. 1 में 0.25 लाख, निवेश इकाई क्र.-2 में 0.60 लाख तथा निवेश इकाई क्र.-3 में 0.60 लाख जनसंख्या निवास करेगी शेष 0.10 लाख आबादी निवेश इकाई-4, 5 एवं 6 में निवास करना प्रस्तावित है. इसी प्रकार निवेश इकाई क्र.-4 वृद्धि तौर पर उपयोग हेतु प्रस्तावित है जिसके अंतर्गत ग्रामीण आबादी विस्तार के साथ-साथ आंशिक औद्योगिक तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक भूमि उपयोग पूर्व से स्थित विकास की निरंतरता में प्रस्तावित है. इस प्रकार निवेश इकाई क्र.-1 का औसत आवासीय घनत्व 182 व्यक्ति प्रति हेक्टर तथा निवेश इकाई क्र. 2 का औसत आवासीय घनत्व 167 व्यक्ति प्रति हेक्टर होगा तथा निवेश इकाई क्र. 3 का औसत आवासीय घनत्व 140 व्यक्ति प्रति हेक्टर होगा. निवेश इकाई क्र. 4 का औसत आवासीय घनत्व 195 व्यक्ति प्रति हेक्टर होगा.

4.9 प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना

विकास योजना प्रस्ताव को अधिदर्शित करने में प्रदेश के अन्य शहरों की भांति मिश्रित उपयोग संस्कृति को धार नगर हेतु भी अपनाया गया है ताकि भविष्य में भूमि उपयोगों को कम से कम स्थानांतरित करना पड़े तथा भूमि विशिष्ट परिस्थितियों में असंगत भूमि उपयोग को अन्यत्र स्थानांतरित किया जा सके. भूमि उपयोगों के प्रस्ताव विकास योजना के उद्देश्यों व अवधारणा को ध्यान में रखकर निर्धारित किये गये हैं. प्रस्तावित भूमि उपयोग के मुख्य बिंदु, कार्य केन्द्रों की अंतर्सम्बद्धता, वर्तमान विकसित क्षेत्र का प्रस्तावित विकास के साथ समन्वय तथा कार्य केन्द्रों का विकेन्द्रीकरण है.

4.9.1 आवासीय

विकास योजना में नये आवासीय क्षेत्र को प्रस्तावित करते समय यह प्रयास किया गया है कि निवेश क्षेत्र में सार्वजनिक सेवा-सुविधाओं का प्रावधान कार्य केन्द्र से उचित निकटता, प्रदूषण मुक्त वातावरण तथा सामाजिक गतिविधियों में उचित सामंजस्यता प्राप्त हो सके. वर्तमान एवं अनुमानित जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुए कुल 977.49 हेक्टर आवासीय उपयोग हेतु विकास योजना में प्रस्तावित किया गया है, जिसमें 322.92 हेक्टर वर्तमान आवासीय क्षेत्र सम्मिलित है. आवासीय उपयोग के अंतर्गत, प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र का कुल 33.18 प्रतिशत आता है, तथा वर्तमान भूमि उपयोग दर 3.47 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या के विरुद्ध प्रस्तावित 6.30 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या की प्रस्तावित भूमि उपयोग दर दर्शाता है. उक्त के आधार पर नगर का औसत प्रस्तावित आवासीय घनत्व 170 व्यक्ति प्रति हेक्टर है. आवासीय भू-उपयोग हेतु वर्तमान दर से अधिक भू-आवंटन का कारण कुछ सघन एवं संकीर्ण क्षेत्रों का घनत्व कम करना तथा कुछ गंदी बस्तियों की पुनर्स्थापना के साथ-साथ नगर में पूर्व से बिखरा विकास है. अध्याय-2 में वर्णित गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्रों की पुनर्स्थापना अथवा पर्यावरण सुधार एवं अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है. इसका निर्धारण जिला प्रशासन एवं स्थानीय निकाय के परामर्श से सक्षम अधिकारी द्वारा यातायात एवं आमोद-प्रमोद उपयोग को छोड़कर किसी भी भूमि उपयोग पर किया जा सकेगा.

4.9.2 वाणिज्यिक

इस उपयोग अंतर्गत कुल 120.46 हेक्टर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित की गई है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 4.35% है. उक्त में वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र 21.42 हेक्टर सम्मिलित है. वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत निम्नानुसार प्रमुख प्रस्ताव है :-

(1) कृषि उपज मंडी

वर्तमान कृषि उपज मंडी निवेश इकाई क्र. 4 में जेल रोड पर 2.00 हेक्टर भूमि पर सघन आवासीय क्षेत्र में संचालित है. इसे निवेश इकाई क्र. 3 में प्रस्तावित एम.आर.-1 पर स्थानांतरित करना प्रस्तावित है. विकास योजना में इस हेतु लगभग 12.00 हेक्टर भूमि उपदर्शित की गई है. यह स्थल मार्ग एम.आर.-1 पर प्रस्तावित होने से नगर का आंतरिक यातायात यहां कि गतिविधियों से प्रभावित नहीं होगा. इस परिसर में ट्रकों के अवसान एवं अनाज गोदाम इत्यादि भी स्थापित हो सकेंगे.

वर्तमान कृषि उपज मंडी के स्थानांतरित होने पर रिक्त हुई भूमि का विकास नगर स्तरीय वाणिज्यिक केन्द्र के रूप में किया जाना प्रस्तावित है.

(2) यातायात नगर

वर्तमान में नगर में यातायात नगर नहीं है अतः निवेश इकाई क्र.-3 में प्रस्तावित एम.आर.-1 पर लगभग 18.00 हेक्टर भूमि यातायात नगर हेतु प्रस्तावित की गई है. यातायात नगर परिसर में संबंधित गतिविधियां तथा नगर में स्थित अग्रेषण अधिकरण एवं माल गोदाम स्थानांतरित करना प्रस्तावित है.

(3) पशु वध गृह एवं मास-मछली बाजार

वर्तमान में नगर में पशुवध गृह एवं मास की गतिविधियां संचालित हैं. यह स्थल पर्यावरण समस्याजनक तथा आसपास की

गतिविधियों से असंगतता रखता है. अतः उक्त स्थल को वर्तमान मंडी के स्थानांतरित होने से रिक्त हुई भूमि पर निवेश इकाई क्र. 4 में प्रस्तावित निवेश इकाई स्तरीय बाजार केन्द्र में स्थापित किया जा सकेगा.

(4) भवन निर्माण सामग्री एवं लोहा बाजार

वर्तमान में भवन निर्माण सामग्री एवं लोहा बाजार नगर में यत्र-तत्र संचालित है जो सुगम यातायात में बाधक है. अतः इसे यातायात नगर में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है. यह क्षेत्र निवेश इकाई क्र. 3 में आता है. वर्तमान भवन निर्माण सामग्री एवं लोहा बाजार स्थानांतरित होने से रिक्त हुई भूमि का उपयोग सामान्य वाणिज्यिक अंतर्गत रहेगा.

(5) सब्जी एवं फल मण्डी

नगर के व्यवस्तम मार्ग पर संचालित फल एवं सब्जी मण्डी को कृषि उपज मंडी के स्थानांतरण उपरांत यहां स्थापित करना प्रस्तावित है.

(6) काष्ठ भण्डार

मान खिड़की क्षेत्र, दशहरा मैदान रोड एवं जवाहर मार्ग पर स्थित काष्ठ भण्डार को निवेश इकाई क्र.-3 में प्रस्तावित यातायात नगर में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है.

(6) कबाड़ी बाजार

नालदा दरवाजा एवं रतलाम रोड पर स्थित इन गतिविधियों को यातायात नगर से संलग्न वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थानांतरित एवं स्थापित करना प्रस्तावित है.

(8) तेल एवं पेट्रोल डिपो

वर्तमान में ज्वलनशील पदार्थों के संग्रहण हेतु नगर में कोई व्यवस्था नहीं है. भविष्य की आवश्यकता को देखते हुए विकास योजना में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र एवं प्रस्तावित आबादी क्षेत्र से उपयुक्त दूरी पर कृषि भूमि में ऐसी गतिविधियों के भंडारण हेतु डिपो स्थापित किये जा सकेंगे. इनके स्थल का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जायेगा. इसी प्रकार तरल पेट्रोलियम गैस भंडारण केन्द्र भी कृषि क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी से अनुज्ञा प्राप्त कर स्थापित किये जा सकते हैं.

4.9.3 औद्योगिक

धार जिला कृषि प्रधान होने के कारण यहां विशेषकर कृषि आधारित उद्योगों की संभावना को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में कुल 112.88 हेक्टर क्षेत्र औद्योगिक उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया है.

4.9.4 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक

धार प्राचीनकाल से शिक्षा का केन्द्र रहा है. नगर में दो महाविद्यालय हैं. दोनों महाविद्यालयों के लिये परिसर में यथेष्ट भूमि उपलब्ध है.

नगर में चिकित्सा, यांत्रिकी महाविद्यालय, प्रशासकीय केन्द्र एवं प्रशिक्षण केन्द्र हेतु निवेश इकाई क्र. 4 एवं 5 में 460.47 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। इस भूमि पर अन्य सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग की गतिविधियां स्थापित की जा सकती है।

सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवा सुविधा के अंतर्गत प्रमुख रूप से श्मशान घाट, जलमल शुद्धिकरण संयंत्र, कब्रस्तान, जल आपूर्ति, विद्युत आपूर्ति आदि गतिविधियां आती हैं। इस हेतु प्रस्ताव जिला प्रशासन एवं स्थानीय निकायों की आवश्यकतानुसार मान्य किये जा सकेंगे। इस उपयोग अन्तर्गत 7.20 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित है।

4.9.5 आमोद-प्रमोद

इस उपयोग के अंतर्गत वर्तमान में उपलब्ध 17.16 हे. भूमि के विरुद्ध कुल 542.16 हे. भूमि प्रस्तावित की गई है। इसके अंतर्गत उद्यान, खेल मैदान, मेला मैदान, स्टेडियम इत्यादि आमोद-प्रमोद गतिविधियां आती हैं। वर्तमान मेला मैदान देवीसागर तालाब के पास अहमदाबाद रोड पर है एवं दशहरा मैदान रोड पर मेला लगता है। निवेश इकाई क्र. 4 में वर्तमान में देवी सागर तालाब पर स्थित मेला मैदान से लगकर लगभग 35.00 हे. भूमि मेला मैदान के रूप में उपदर्शित की गई है उक्त के अलावा विभिन्न स्थलों पर वृक्षारोपण के प्रस्ताव भी विकास योजना में प्रस्तावित है।

(क) जल स्रोत संरक्षण एवं पर्यावरण उन्नयन

1. तालाब

1. देवी सागर जलाशय
2. मुंज सागर तालाब
3. धूप तालाब
4. जेतपुरा तालाब (बड़ा और छोटा)
5. आमखेड़ा तालाब
6. देलमी तालाब
7. राम तलाई
8. लेंडिया तालाब
9. खारिया तालाब
10. काल भैरव तालाब

धार निवेश क्षेत्र में मुख्यता देवी सागर जलाशय, मुंज सागर/देवी सागर तालाब, धूप तालाब, जेतपुरा तालाब (बड़ा एवं छोटा), मालीबाड़ा तालाब (धूप तालाब के निकट), आमखेड़ा तालाब (निवेश क्षेत्र की सीमा पर), देल श्री तालाब (निवेश क्षेत्र की सीमा पर), आदि बड़े तालाब एवं राम तलाई, लेण्डिया तालाब, खारिया तालाब, बस स्टेण्ड के पूर्व दिशा में स्थित तालाब, देलमी (छोटा तालाब माण्डव रोड दक्षिण में) तथा तोरनोद तालाब जैसे छोटे तालाबों का संरक्षण, संवर्धन किया जाकर इसके निकट में क्षेत्र का भू-दृश्यीकरण किया जाना प्रस्तावित है। ताकि तालाबों का क्षेत्र समग्र आमोद-प्रमोद के स्थल के रूप में विकसित हो सके। वह तालाबों जिनके आस-पास आवासीय क्षेत्र हैं और उसके परिणामस्वरूप तालाब का जल प्रदूषित होता जा रहा है। ऐसे तालाबों की साफ-सफाई करते हुए संरक्षण एवं संवर्धन किया जाना प्रस्तावित है तथा पास में स्थित आंबादी क्षेत्र को जिला प्रशासन एवं स्थानीय निकाय के द्वारा चयनित क्षेत्र में स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है ताकि इसका उपयोग भविष्य में पिकनिक स्थल के रूप में भी किया जा सकता है। समस्त बड़े जल-स्रोतों के उच्चतम जल स्तर से 50 मीटर तक का क्षेत्र संरक्षित रखते हुए वृक्षारोपण

किया जाना प्रस्तावित है. उपरोक्त के अतिरिक्त नगर में अन्य ऐसे क्षेत्र जिन्हें पर्यावरण संरक्षण आमोद-प्रमोद तथा सांस्कृतिक महत्व की धरोहर के रूप में विकसित किया जा सकता है का नियमानुसार विकास किया जाना प्रस्तावित है :—

(1) श्री कालिका मंदिर

कालिका माता मंदिर पहाड़ी पर स्थित होने से पहाड़ी के आसपास संघन वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है तथा पास में स्थित देवी सागर की सफाई कर सौंदर्यीकरण एवं प्रसाद आदि की दुकानों का नियोजित विकास किया जाना प्रस्तावित है.

(2) भोजशाला (शारदा सदन)

भोजशाला पुरातत्व संरक्षित इमारत के आस-पास अनियंत्रित, मिश्रित विकास को नियमानुसार स्थानांतरित कर रिक्त भूमि का विकास पर्यटन की दृष्टि से किया जाना प्रस्तावित है.

(3) काल भैरव मंदिर

काल भैरव मंदिर पुरातत्व महत्व का होने तथा तालाब के किनारे निवेश इकाई क्र.-4 स्थित है. मंदिर को दर्शनिक स्थल एवं तालाब का विकास कर मनोरंजन/पर्यटन स्थल बनाया जाना प्रस्तावित है.

(4) लाड़ मस्जिद/विजय स्तम्भ

लाड़ मस्जिद/विजय स्तम्भ के पास मंदिर का विकास किया जाना प्रस्तावित है जो निवेश इकाई नं. 2 में स्थित है, जिसका समुचित विकास कर इसे हिन्दु-मुस्लिम सद्भावना का परिचायक बनाया जाना प्रस्तावित है.

(5) राजवाड़ा

राजवाड़ा एम.जी. रोड पर स्थित है जो निवेश इकाई क्र.-1 में आता है. राजवाड़ा के पूर्व की ओर स्थित दुकानों तथा अन्य अवांछित गतिविधियों को स्थानांतरित कर राजवाड़ा को उसके मूलरूप में लाते हुए आस-पास के क्षेत्र का विकास कर इसे पर्यटन स्थल के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है.

(6) छतरियां

हटवाड़ा-अहमदाबाद मार्ग पर स्थित राजा महाराजाओं की छतरियों के आस-पास स्थित अप्राधिकृत विकास को भी स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है. यह क्षेत्र निवेश क्र. 4 में स्थित है इस प्रकार रिक्त होने वाली भूमि पर भूदृश्यीकरण किया जाना प्रस्तावित है. छतरियों के उत्तर की ओर स्थित मुंज तालाब के घाटों की सफाई कर पर्यटकों को आकर्षित करेगी तथा पूर्वजों की धरोहर का संरक्षण किया जाना प्रस्तावित है.

4.10 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना

नगर में स्थित कई गतिविधियों को उनके आसपास के भूमि उपयोग से सामंजस्यता न रखने के कारण तथा नियोजन व पर्यावरण संबंधी समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए असंगत भूमि उपयोग कि श्रेणियों में शामिल किया गया है. इसी तरह कुछ गतिविधियों

को उनके वर्तमान स्थल पर आवश्यक क्षमता के अनुकूल न रहने के कारण अकार्यक्षम भूमि उपयोग की श्रेणी में रखा गया है। अतः इन गतिविधियों के संबंध में अध्याय-2 में किये गये अध्ययन अनुरूप तत्काल उपयुक्त स्थान पर स्थानांतरित करना प्रस्तावित है।

अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का तत्काल स्थानांतरण आवश्यक नहीं होगा, किन्तु इन्हें वर्तमान स्थल पर वर्तमान परिस्थितियों के रहते क्षमता बढ़ाने अथवा विस्तार की अनुमति नहीं दी जावेगी। नगर में प्रस्तावित रेलवे लाईन एवं रेलवे स्टेशन की स्थापना के पश्चात् इन गतिविधियों को स्थानांतरित किया जावेगा। ऐसी अकार्यक्षम गतिविधियों को मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 25 के प्रावधानान्तर्गत युक्तियुक्त समयावधि दी जावेगी। तत्संबंधी भू-उपयोगवार प्रस्ताव निम्न श्रेणी में वर्णित है:—

धार : भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना एवं रिक्त हुई भूमि का उपयोग

4-सा-3

| क्र. | गतिविधियां | प्रस्तावित स्थल | रिक्त होने पर भूमि का प्रस्तावित उपयोग |
|------------------------|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| (अ) असंगत उपयोग | | | |
| 1 | बस स्टेण्ड | मांडव मार्ग पर पुलिस लाईन के निकट ग्राम मगजपुरा की भूमि पर. | वाणिज्यिक एवं पिकअप स्टेशन |
| 2 | बस डिपो | ग्राम-जेतपुरा की पूर्वी सीमा पर डिस्लरी/गोदाम के निकट शासकीय भूमि पर. | वाणिज्यिक एवं पिकअप स्टेशन |
| 3 | कृषि उपज मंडी | नवगांव ग्राम की भूमि पर प्रस्तावित रेल्वे सीमा से लगाकर. | फल, सब्जी एवं साप्ताहिक बाजार |
| 4 | मुंज तालाब के निकट अप्राधिकृत निर्माण | निवेश क्षेत्र में आवासीय उपयोग के अंतर्गत शासकीय भूमि. | आमोद-प्रमोद |
| 5 | मुंज तालाब के निकट स्थित औद्योगिक इकाई | निवेश क्षेत्र के अन्तर्गत प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र पर. | आमोद-प्रमोद |
| 6 | मटन मार्केट एवं पशु वध गृह | नगरपालिका एवं जिला प्रशासन द्वारा किसी भी उपयोग में चयनित स्थल पर (मार्ग, आमोद-प्रमोद, आवासीय, भूमि ऐतिहासिक, धार्मिक एवं पर्यटन की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थलों से 500 मीटर की दूरी पश्चात्). | पार्किंग, मार्ग विस्तार एवं उद्यान |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|--|---|--|
| 7 | पशु बाजार | ग्राम आमखेड़ा की भूमि पर जैन मंदिर के पीछे. | पार्किंग/मार्ग विस्तार |
| 8 | राजवाड़ा एवं किले के आस-पास अप्राधिकृत विकास अतिक्रमण. | जिला प्रशासन एवं स्थानीय संस्था द्वारा चयनित किसी भी उपयोग की भूमि (मार्ग एवं आमोद-प्रमोद की भूमि छोड़कर). | उद्यान/मार्ग/पार्किंग |
| 9 | नगरपालिका कार्यालय | मगजपुरा स्थित लाईन के निकट जिला प्रशासन एवं स्थानीय निकाय द्वारा विकास योजना में प्रस्तावित सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग की भूमि पर. | वाणिज्यिक एवं सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक. |

4.11 ग्राम विकास

धार निवेश क्षेत्र में जो ग्राम आबादी, विकास योजना में प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल दर्शायी गयी है, उनका विकास, विकास योजना में दर्शित उपयोग अनुरूप ही किया जावेगा. किन्तु जो ग्राम आबादी प्रस्तावित विकास प्रस्तावों में न होकर उसके बाहर स्थित है, इनका विस्तार क्षेत्र वर्तमान ग्राम आबादी की 200 मीटर की परिधि में सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ग्राम विकास के रूप में ही हो सकेगा.

अध्याय-5

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

परिभ्रमण संरचना नगर के भावी स्वरूप एवं आकार का निर्धारण करती है। परिभ्रमण संरचना के माध्यम से यात्रा का समय, दूरी तथा वाहन चालान व्यय आदि कम किया जा सकता है। अतः धार नगर की वर्तमान यातायात समस्याओं एवं भावी आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित मार्ग संरचना निम्न अवधारणा पर आधारित है।

- अ- क्षेत्रीय यातायात एवं नगर यातायात का पृथक्करण।
- ब- मिश्रित यातायात के अनुरूप सुसंगठित मार्ग संरचना।
- स- नगर कार्य केन्द्रों के मध्य सम्पर्क स्थापित करना।
- द- सीधे यातायात हेतु बाय-पास मार्ग का प्रस्ताव।
- इ- भावी यातायात के अनुमान के आधार पर, मार्गों का श्रेणीक्रम निर्धारण करना।

5.1 प्रस्तावित क्षेत्रीय परिवहन संरचना (रेल एवं मार्ग)

नगर से गुजरने वाले एवं प्रारंभ होने वाले क्षेत्रीय यातायात का सर्वेक्षण करने से यह परिलक्षित होता है कि इन्दौर-धार-अहमदाबाद राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 59 एवं रतलाम-धार-मांडव राज्य मार्ग क्र. 27 नगर से गुजरने के कारण यहां अधिकतम क्षेत्रीय यातायात सड़क मार्ग द्वारा होता है। क्षेत्रीय सड़क यातायात की बहुलता के कारण उक्त मार्गों पर क्षमता से अधिक दबाव पड़ता है जो नगर के सुगम यातायात को प्रभावित कर यातायात संबंधी विभिन्न समस्याओं में बढ़ोत्तरी करता है। वर्तमान बस स्टेण्ड तथा मण्डी तिराहा, हॉस्पिटल चौराहों पर ये समस्याएं अधिक परिलक्षित होती हैं। अतः नगर में बिना अवसान किये हुए सीधे गुजरने वाले क्षेत्रीय यातायात हेतु प्रस्ताव अनुरूप प्रस्तावित एम-आर-1 से प्रारंभ होकर आमखेड़ा-झाबुआ-मार्ग, मालीवाड़ा, शाहपुरा, खानपुरा, रत्नागरा, माण्डव मार्ग, जेतपुरा, इन्दौर मार्ग से 60 मी. चौड़ा रिंगरोड प्रस्तावित किया गया है इस मार्ग की कुल लम्बाई लगभग 22.00 कि.मी. है। उक्त के अलावा एक वृत्तीय मार्ग भी प्रस्तावित किया गया है जो एम-आर-1 से ग्राम नवगांव बुजुर्ग, धार-रतलाम राजमार्ग से प्रस्तावित ट्रांसपोर्ट नगर पर मिलता है। इस वृत्तीय मार्ग के निर्माण से क्षेत्रीय बसों को भी राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 59 के नगर मध्य से गुजरने वाले खण्ड से गुजरने की आवश्यकता नहीं होगी। वर्तमान में धार नगर में रेलवे लाइन नहीं है किन्तु रेलवे विभाग से टोपो शीट पर प्रस्तावित रेलवे एलाइनमेंट प्राप्त हुआ है। जो निवेश क्षेत्र में उत्तर की ओर ग्राम जेतपुरा, बुजुर्ग एवं ग्राम आथर में प्रस्तावित किया गया है इस का अंकन धार विकास योजना के मानचित्र में किया गया है।

5.2 प्रस्तावित नगरीय परिभ्रमण संरचना

नगर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना में राष्ट्रीय राज मार्ग क्र. 59 एवं राज्य मार्ग यातायात की दृष्टि से अत्यन्त ही महत्वपूर्ण है। अतः इन मार्गों पर क्षेत्रीय यातायात के वर्तमान दबाव को कम करने हेतु नगर के उत्तर में वृत्तीय मार्ग एवं दक्षिण में बायपास मार्ग प्रस्तावित किया गया है। इससे राष्ट्रीय राजमार्ग-59 के नगर से गुजरने वाले खण्ड का उपयोग नगरीय यातायात हेतु सुगमता से हो सकेगा। नगर का मध्य क्षेत्र विभिन्न मार्गों द्वारा अन्य मार्गों से जुड़ा हुआ है, जो वर्तमान बस स्टेण्ड, मंडी, व्यापारिक केन्द्रों तथा अन्य प्रमुख कार्य केन्द्रों को जोड़ता है। नगर के वर्तमान एवं प्रस्तावित क्षेत्रों को आपस में युक्तियुक्त मार्ग संरचना द्वारा जोड़ने हेतु विकास योजना में प्रस्ताव दिये गये हैं।

5.2.1 मार्गों का कार्यात्मक श्रेणी क्रम

नगर में विभिन्न 5 प्रकार के मार्गों का मार्गानुक्रम निम्नानुसार है:—

- 1 रिंग रोड
- 2 वृत्तीय मार्ग
- 3 प्रमुख मार्ग (एम.आर.)
- 4 स्थानीय मार्ग
- 5 साइकिल पथ एवं पदचारी

5.3 मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

क्रियात्मक महत्त्व, दीर्घकालीन यातायात संरचना, यातायात के प्रकार एवं उनकी विशेषता के आधार पर मार्गों की चौड़ाई निर्धारित की जाती है। सारणी 5-सा-1 में नगर के विकास हेतु विभिन्न वर्तमान क्षेत्रीय एवं प्रस्तावित मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई एवं सारणी 5-सा-2 में अन्य मार्गों की वर्तमान एवं प्रस्तावित चौड़ाई दर्शाई गई है।

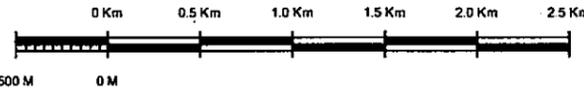
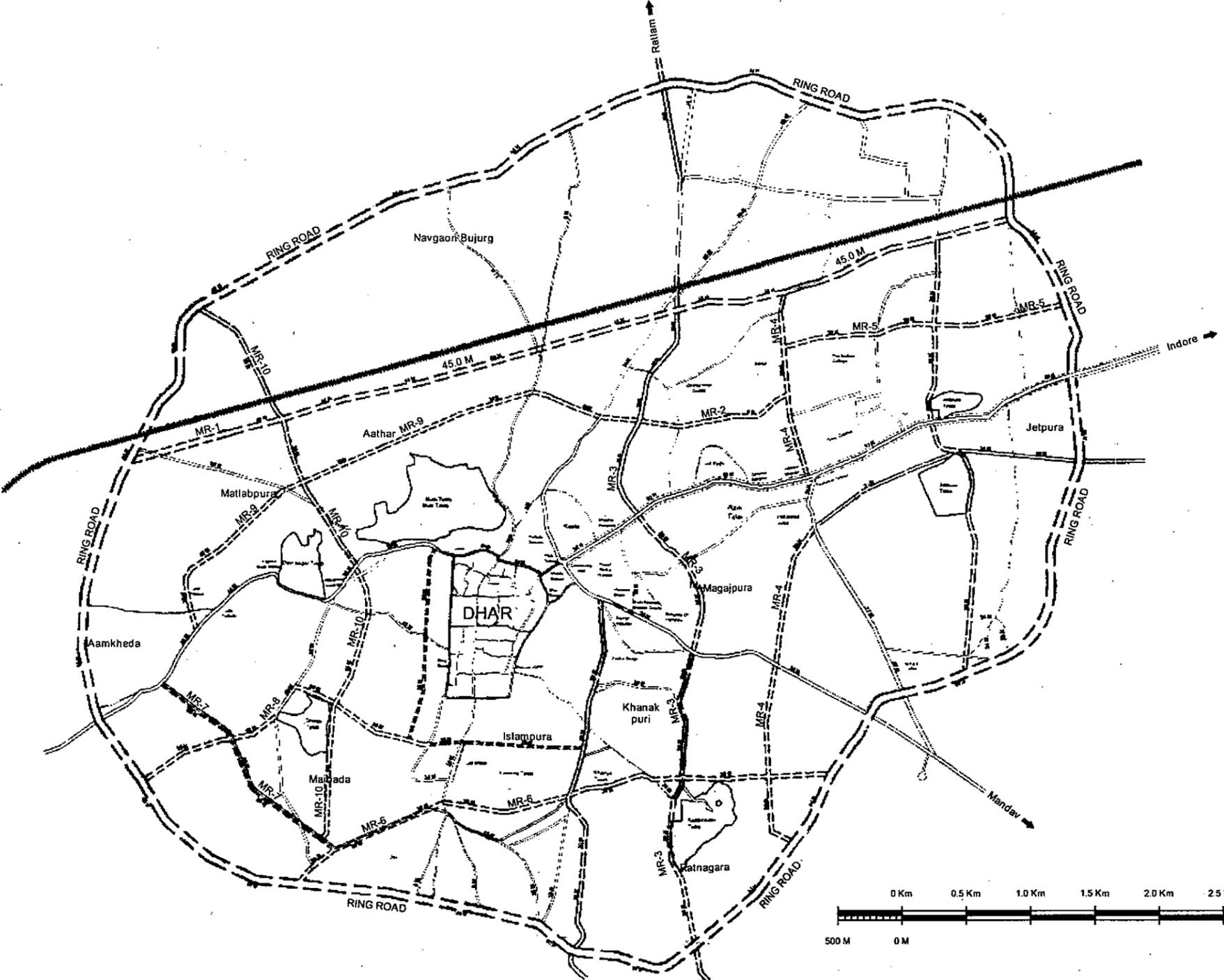
धार : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-1

| क्र. | मार्ग का नाम | प्रस्तावित मार्गाधिकार (मीटर में) | उद्देश्य |
|------|--|--------------------------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | बायपास मार्ग | 60 | क्षेत्रीय सीधा यातायात |
| 2. | क्षेत्रीय मार्ग | | |
| | (अ) राष्ट्रीय राजमार्ग 59 | | |
| | (i) ग्राम जेतपुरा की सीमा से घोड़ा चौपाटी तक | 60 | नगर/क्षेत्रीय यातायात |
| | (ii) घोड़ा चौपाटी से धारेश्वर मार्ग तक | 30 | नगर यातायात |
| | (iii) धारेश्वर मार्ग के शेष भाग में | 60 | नगर/क्षेत्रीय यातायात |
| | (ब) रतलाम-माण्डव मार्ग | 45 | नगर/क्षेत्रीय यातायात |
| 3. | मुख्य मार्ग (एम.आर.) | | |
| | क्रमांक-1 | 45 | नगर यातायात |
| | क्रमांक-2 | 45 | नगर यातायात |
| | क्रमांक-3 | 30 | नगर यातायात |
| | क्रमांक-4 | 30 | नगर यातायात |
| | क्रमांक-5 | 30 | नगर यातायात |
| | क्रमांक-6 | 30 | नगर यातायात |
| | क्रमांक-7 | 30 | नगर यातायात |
| | क्रमांक-8 | 30 | नगर यातायात |
| | क्रमांक-9 | 30 | नगर यातायात |
| | क्रमांक-10 | 30 | नगर यातायात |

DHAR

5.1 PROPOSED CIRCULATION PATTERN



1:30,000



| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|----------------------|------|------------------------|
| 4 | खण्ड स्तरीय मार्ग | 24 | खण्ड स्तरीय यातायात |
| 5 | उप खण्डस्तरीय मार्ग | 18 | उप खण्ड स्तरीय यातायात |
| 6 | स्थानीय मार्ग | 12/9 | स्थानीय यातायात |
| 7 | सांझकिल/पदचारी मार्ग | | स्थानीय यातायात |

धार : वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई (नगर मार्ग)

5-सा-2

| क्र. | मार्ग का नाम | वर्तमान चौड़ाई (मीटर में) | प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में) |
|------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | धरेश्वर मार्ग | 15-00 | 18-00 |
| 2 | महात्मागांधी मार्ग | 9-00 | 12-00 |
| 3 | राजेन्द्र मार्ग | 8-00 | 12-00 |
| 4 | आजाद मार्ग | 9-00 | 12-00 |
| 5 | खेड़ापति मार्ग | 13-00 | 18-00 |
| 6 | तेनसिंह मार्ग | 16-00 | 24-00 |
| 7 | वीर सावरकर मार्ग | 12-00 | 18-00 |
| 8 | शरचंद्र मार्ग | 9-00 | 12-00 |
| 9 | तात्याटोपे मार्ग | 7-00 | 10-00 |
| 10 | सुभाष मार्ग | 9-00 | 15-00 |
| 11 | लाला लाजपतराय मार्ग | 6-00 | 9-00 |
| 12 | महावीर मार्ग | 6-00 | 9-00 |
| 13 | प्रताप मार्ग | 5-00 | 9-00 |
| 14 | आनंदेश्वर मार्ग | 6-00 | 10-00 |
| 15 | आनंद मार्ग | 5-00 | 9-00 |
| 16 | पटेल मार्ग | 7-00 | 10-00 |
| 17 | प्रेमचंद मार्ग | 8-00 | 12-00 |
| 18 | मारूती मार्ग | 6-00 | 9-00 |
| 19 | तिलक मार्ग | 8-00 | 12-00 |
| 20 | जवाहर मार्ग | 9-00 | 12-00 |
| 21 | भोज मार्ग | 9-00 | 12-00 |
| 22 | शिवाजी मार्ग | 9-00 | 12-00 |
| 23 | कलेक्टर, कार्यालय मार्ग | 9-00 | 18-00 |
| 24 | मगजपुरा मार्ग | 15-00 | 18-00 |
| 25 | भोजशाला से देवी जागर तालाब मार्ग | 12-00 | 18-00 |
| 26 | आमरखेड़ा से शमशान मार्ग | 18-00 | 30-00 |
| 27 | होलीपुरा मार्ग | 18-00 | 30-00 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|--------------------------|-------|-------|
| 28 | चिकल्या मार्ग | 18-00 | 30-00 |
| 29 | सुनार खेड़ी मार्ग | 30-00 | 30-00 |
| 30 | तोरनोद से लसुड़िया मार्ग | 30-00 | 30-40 |
| 31 | जामनदा मार्ग | 30-00 | 30-00 |
| 32 | महर्षि विद्यालय मार्ग | 9-00 | 18-00 |
| 33 | बटालियन मार्ग | 30-00 | 30-00 |

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय, धार का सर्वेक्षण

टीप : 1. वर्तमान मार्गों की उपलब्ध चौड़ाई जिस खंड में प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक उपलब्ध होगी उसे कम न करते हुये भूमि का उपयोग वाहन विराम हेतु सुरक्षित रखा जावेगा.

2. प्रस्तावित चौड़ाई का क्रियान्वयन भूमि के उपलब्ध होने अथवा आवासों के पुनर्निर्माण एवं नवीनीकरण के समय किया जावेगा.

5.4 यातायात अवसान केन्द्र

नगर में प्रमुख अवसान केन्द्र बस स्टेण्ड, कृषि उपज मंडी, अग्रेषण अभिकरण गोदामों एवं उद्योगों के निकट के क्षेत्र है यहां बस, ट्रक, मिनीबस, ट्रेक्टर-ट्राली एवं अन्य माल वाहक वाहन अवसान किये जाते हैं.

(अ) बस स्टेण्ड

वर्तमान बस स्टेण्ड शहर के मुख्य मार्ग खेड़ापति मार्ग पर नगर के मध्य में लगभग 0.250 हेक्टर भूमि पर संचालित है यहां क्षेत्र अत्यन्त सघन एवं यातायात संबंधी समस्याग्रस्त है. साथ ही साथ यह बढ़ते हुए यात्री यातायात की आवश्यकता की पूर्ति के लिये अपर्याप्त है. अतः इसे अकार्यक्षम भूमि उपयोग में शामिल करते हुए भविष्य में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है. नवीन बस स्टेण्ड हेतु माण्डव मार्ग पर 5.50 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है. नवीन बस स्टेण्ड के निर्माण एवं संचालित होने पर वर्तमान बस स्टेण्ड की भूमि का उपयोग सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग अन्तर्गत रहेगा. नवीन बस स्टेण्ड म. प्र. राज्य परिवहन निगम तथा निजी बस आपरेटरों द्वारा संयुक्त रूप से प्रयुक्त हो सकेगा.

(ब) बस डिपो

म. प्र. राज्य परिवहन निगम के वर्तमान बस डिपो को उसके वर्तमान स्थल से हटाकर ग्राम जेतपुरा की सीमा पर डिस्वलरी/गोदाम के निकट शासकीय भूमि पर प्रस्तावित किया गया है.

(स) उप बस स्थानक

उप बस स्थानक को रतलाम रोड पर प्रस्तावित रेलवे लाईन के दक्षिण की ओर ग्राम जेतपुरा में प्रस्तावित किया गया है.

(द) रेलवे स्टेशन

वर्तमान में धार नगर के अंदर रेलवे लाईन उपलब्ध नहीं है. किन्तु रेल विभाग से प्रस्तावित रेलवे एलाइनमेंट अनुसार ग्राम नवागांव बुजुर्ग में रेलवे स्टेशन प्रस्तावित किया गया है.

(इ) ट्रक स्थानक

ट्रक स्थानक प्रस्तावित, ट्रांसपोर्ट नगर रिंग रोड के पूर्व की ओर तथा प्रस्तावित रेल्वे लाईन के दक्षिण की ओर प्रस्तावित मंडी के निकट प्रस्तावित किया गया है।

5.5 यातायात प्रणाली में सुधार

धार नगर में यातायात यांत्रिकी में सुधार की बहुत आवश्यकता है। वर्तमान में मध्य क्षेत्र में यातायात की क्षमता के बढ़ाने एवं सुगम बनाने के लिये मार्गों को चौड़ा किया जाना प्रस्तावित है।

5.5.1 मार्ग संगम का सुधार

कंडिका 3.4.4 में उल्लेखित ग्यारह मार्ग संगमों का विशेष रूप से सुधार एवं विकास के साथ ही अन्य मार्ग संगमों/तिराहे एवं चौराहों को सुगम यातायात प्रवाह के दृष्टिकोण से सुधार एवं विकास किया जाना प्रस्तावित है।

5.5.2 वाहन विराम स्थल

नगर में उपयुक्त एवं पर्याप्त वाहन विराम स्थल का सर्वथा अभाव है। लगभग प्रत्येक जगह मार्गाधिकार क्षेत्र में वाहन विराम किये जाते हैं। अतः समस्त कार्य केन्द्रों, अवसान केन्द्रों, वाणिज्यिक केन्द्रों, औद्योगिक केन्द्रों एवं आमोद-प्रमोद स्थलों के निकट उपयुक्त एवं पर्याप्त स्थल वाहन विराम हेतु निर्धारित किया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान सघन आबादी क्षेत्रों में समुचित स्थल उपलब्ध न होने की दशा में ऑफ स्ट्रीट पार्किंग हेतु स्थल नियत किया जाना प्रस्तावित है। इनके स्थल का निर्धारण स्थानीय प्रशासन के सहयोग से किया जावेगा।

5.5.3 प्रस्तावित रेल्वे लाईन एवं ओवर ब्रिज

प्रस्तावित रेल्वे लाईन के दोनों ओर 30-40 मीटर चौड़ा मार्ग प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित रेल्वे लाईन के दक्षिण-पूर्व की ओर रेल्वे स्टेशन, मालगोदाम, मंडी, वाणिज्यिक एवं सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग हेतु क्षेत्र तथा धार रतलाम मार्ग एवं बायपास पर ओवरब्रिज प्रस्तावित किये गये हैं। प्रस्तावित रेल्वे लाईन के उत्तर की ओर रतलाम मार्ग पर क्षेत्रीय बस स्टैण्ड भी प्रस्तावित किया गया है।

5.5.4 मार्गों का उन्नयन

नगर के पुराने सघन एवं संकीर्ण क्षेत्रों में सुगम पहुंच उपलब्ध कराने के उद्देश्य से तथा यात्रा समय, दूरी एवं ईंधन मितव्ययता को दृष्टिगत रखते हुए ऐसे क्षेत्रों के मार्गों का चौड़ीकरण एवं उन्नयन किया जाना प्रस्तावित है जिससे यातायात सुगम हो सके, इनमें निम्न मार्गों अथवा मार्ग खण्डों का उन्नयन विशेष रूप से किया जाना प्रस्तावित है। जिन मार्गों का चौड़ीकरण किया जाना है। उनको अध्याय-3 सारणी क्रमांक 3-सा-5 में प्रमुख मार्गों व मध्य क्षेत्र की सूची में दर्शाया गया है।

5.6 नगरीय अधोसंरचना

धार नगर की वर्तमान जल आपूर्ति व्यवस्था संतोषजनक नहीं है। अतः वर्ष 2021 में नगर की अनुमानित जनसंख्या 1.55 लाख हेतु 62.17 गैलन प्रति व्यक्ति की दर से कुल 96,36,350 लाख गैलन जल प्रतिदिन आवश्यकता होगी।

5.6.2 जल-मल निकास

नगर में वर्तमान में जल-मल निकास की कोई उपयुक्त व्यवस्था नहीं है। विकास योजना में वर्तमान आबादी वाले क्षेत्रों के साथ-साथ भविष्य में विकसित किये जाने वाले क्षेत्रों हेतु समग्र रूप से संगठित जल-मल निकास व्यवस्था की योजना तैयार कर शीघ्र क्रियान्वयन करना प्रस्तावित है। जल-मल निकास की प्रक्रिया में नदी एवं नालों का जल प्रदूषित न हो इसका ध्यान रखा जाना आवश्यक है। अतः जल-मल उपचार संयंत्र की स्थापना किया जाना प्रस्तावित है तथा उपचारित जल को कृषि उपयोग एवं सिंचाई के उपयोग में लाया जावेगा।

वर्तमान में नगर में कोई जल-मल शुद्धिकरण संयंत्र कार्यरत नहीं है। नगर में जल-मल निकास प्रणाली के विकास हेतु मुख्य पाइप लाइनों को बिछाने की आवश्यकता है। जिससे जल-मल निकासी सुलभ हो। इस उपयोग हेतु भूमि का चयन स्थानीय प्रशासन एवं लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग के परामर्श से किया जावेगा।

5.6.3 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

वर्तमान में नगर में ऐसी कोई समुचित व्यवस्था उपलब्ध नहीं है। नगरपालिका द्वारा मुख्यतः दशहरा मैदान मार्ग पर ठोस अपशिष्ट संग्रहण एवं निस्सारण किया जाता है, जो पर्यावरण व भूमिगत जल को प्रदूषित करता है तथा वर्तमान एवं भावी आवश्यकता की पूर्ति नहीं करता है। इस हेतु प्रस्तावित स्थल का विकास क्षेत्र से पर्याप्त दूरी पर कृषि प्रक्षेत्र में ट्रेचिंग ग्राउंड का स्थल स्थानीय प्रशासन एवं स्थानीय निकाय के परामर्श से सक्षम अधिकारी द्वारा चयनित किया जायेगा।

ठोस अपशिष्ट के मुख्य स्रोत घरेलू, व्यवसायिक, व्यापारिक, अस्पताल एवं नर्सिंग होम, फल एवं सब्जी बाजार, औद्योगिक क्षेत्र आदि होते हैं। जिसकी मात्रा का आंकलन नगर में निवास करने वाली जनसंख्या, व्यवसायिक एवं व्यापारिक प्रतिष्ठान, औद्योगिक स्थापनाएं आदि के साथ-साथ नगर के आर्थिक एवं सामाजिक स्वरूप के आधार पर निर्धारित करना आवश्यक होगा। औसतन विभिन्न स्रोतों के प्रति व्यक्ति प्रतिदिन निकलने वाली कचरे की मात्रा लगभग 700 ग्राम के आधार पर आंकलन किया जा सकता है।

प्रबंध तंत्र/प्रणाली के अंतर्गत पुनर्चक्रीकरण प्रणाली अपनायी जा सकती हैं। जो स्थानीय संस्थाओं के प्रबंध में होने वाले व्यय को पूरा कर, आय का स्रोत एवं भविष्य में एक उपलब्धि सिद्ध होगी। इससे छोटे उद्योगों की स्थापनाओं की संभावना सुदृढ़ होगी, साथ ही क्षेत्र में रोजगार के अवसर बढ़ेंगे। ठोस अपशिष्ट का उपयोग उर्जा एवं जैविक खाद उत्पादों में किया जा सकता है। जो आस-पास के ग्रामीण क्षेत्रों के लिए कृषि कार्य के लिये अत्यन्त उपयोगी सिद्ध होंगे।

5.6.4 विद्युत् प्रदाय

वर्तमान में नगर की विद्युत् प्रदाय व्यवस्था संतोषजनक नहीं कही जा सकती है। भावी जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति हेतु विद्युत् प्रदाय क्षमता में वृद्धि किया जाना आवश्यक है। म. प्र. विद्युत् मण्डल विकास योजना में प्रस्तावित प्रमुख मार्ग संरचना को दृष्टिगत रखते हुए तथा औद्योगिक एवं वाणिज्यिक आवश्यकता हेतु वितरण संबंधी व्यवस्था करेगा। इस हेतु अतिरिक्त विद्युत् उपकेन्द्रों हेतु विकास योजना में भूमि प्रस्तावित की गई है।

5.6.5 तरल पेट्रोलियम गैस

वर्तमान एवं प्रस्तावित आबादी क्षेत्र में स्थित तरल पेट्रोलियम गोदामों को कृषि क्षेत्र में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है। वर्ष 2021 तक गैस कनेक्शनों की आवश्यकता के मान से निर्धारित नियमनों एल.पी.जी. सुविधाओं का निर्धारण आवश्यक होगा। कृषि उपयोग में एल.पी.जी. गोदाम स्थापना स्वीकार्य होगी।

5.7 अन्य सेवाएं

डाक-तार घर, दूरभाष केन्द्र, आरक्षी/उपआरक्षी केन्द्र, विद्युत् उपकेन्द्र, जल वितरण केन्द्र इत्यादि की क्षमता एवं संस्था में भावी जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति हेतु वृद्धि करनी होगी। इस हेतु विकास योजना में उपयुक्त भूमि प्रस्तावित की गई है।

अध्याय-6

विकास नियमन

6.1 प्रवृत्तशीलता

इन नियमनों का उद्देश्य धार नगरवासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है। यह नियमन निम्नलिखित गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे:—

1. निवेश क्षेत्र के अंदर समस्त विकास।
2. भूमि के स्वरूप में परिवर्तन जिसमें भूमि का उप विभाजन शामिल है तथा भूमि के व्यावसायिक उपयोग के परिप्रेक्ष्य में भूमि उपयोग।
3. समूह आवासीय परियोजनाओं का सम्मिलित संस्थागत विकास।
4. किसी भी प्रकार के भवन जिसमें भवन की ऊंचाई सम्मिलित हो।
5. ऐसे क्षेत्र में जो नगर सीमा से बाहर हैं, किन्तु निवेश क्षेत्र सीमा के अंदर हैं, भूमि का विकास, भवनों का निर्माण/परिवर्तन एवं तोड़ना।

6.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13(1) के अन्तर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं, वे म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जावेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकीय आवश्यकताओं के परिप्रेक्ष्य में संशोधित करना पड़े ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जावेगा।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गए हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्रों, में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों में व्याप्त भूमि, आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित हैं। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।
4. झुग्गियों में रहने वाले निवासी सामान्यतः नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुग्गी-झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है

तो यह तालाबों से संलग्न जलग्रहण क्षेत्र/आमोद-प्रमोद क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग हेतु सुरक्षित भूमि को छोड़कर, शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में मान्य होगा।

5. विकास योजना मानचित्र जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह स्थूल रूप तैयार किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लंबाई-चौड़ाई नापी जाये, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये। लंबाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 की माप पर हो, उसके आधार पर किया जाये।
6. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास योजना के स्वरूप के अनुसार अलग-अलग विकास नियमन/परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है। किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जायेगी।
7. प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमायें स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/प्रस्तावित मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जावेगा।
8. जिन अभिन्यासों में सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है अर्थात् मध्यप्रदेश, भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृति दी गई है एवं उसकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है उस दशा में यह माना जावेगा वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है एवं उस भूमि का भूमि उपयोग वही मान्य होगा जिस प्रयोजन/उपयोग हेतु अनुज्ञा दी गई थी।
9. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों के विकास पर विचार कर सकती है।
10. निवेश क्षेत्र में कृषि उपयोग अन्तर्गत स्थित ग्रामों में स्थित शासकीय भूमि विकास योजना 2021 के प्रस्तावों के परिपेक्ष्य में म. प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 की धारा 237 के अनुसार नियंत्रित होगी।
11. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता, अधोसंरचना से संबंधित निर्माण कार्य स्वीकार्य होंगे।
12. विकास योजना में विभिन्न उपयोगों परिक्षेत्रों तथा उपयोग परिक्षेत्रों के विकास हेतु उल्लेखित नियमनों में यदि कोई विरोधाभास की स्थिति निर्मित होती है अथवा किसी स्पष्टीकरण/व्याख्या की आवश्यकता होती है तो इस संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम एवं बंधनकारी होगा।

6.3 परिभाषायें

- 6.3.1 **उपयोग परिक्षेत्र** मुख्य भू-उपयोग से संबंधित प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।
- 6.3.2 **उपयोग परिसर** उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उपविभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास अनुमोदित करते समय एक विशिष्ट प्रयोजन या गतिविधि के लिये स्पष्ट रूप से अंकित किया गया है।
- 6.3.3 **अभिन्यास** अभिन्यास से तात्पर्य भूमि की उपविभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित है।

- 6.3.4 प्रस्तावित भूमि उपयोग मानचित्र सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र प्रस्तावित भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।
- 6.3.5 परिक्षेत्रिक योजना निवेश क्षेत्र में एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें नियोजन के प्रावधानों का विस्तार, सामाजिक, भौतिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र सेवाओं/सुविधाओं आदि संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित है।
- 6.3.6 नगरीय ग्राम भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलायेंगे।
- 6.3.7 नगरीय विरासत नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसे परिसरों से है जिनको आर्केलाजिकल सर्वे ऑफ इण्डिया अथवा राज्य पुरातत्व विभाग के द्वारा अधिसूचित किया गया हो या ऐसे परिसर जो ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, वास्तुकला तथा प्रकृति सौन्दर्य की दृष्टि से महत्वपूर्ण/संवेदनशील हो।
- 6.3.8 एकल/संयुक्त परिवार एकल/संयुक्त परिवार संबंधी विकास का तात्पर्य ऐसे भूखण्डीय विकास (अभिन्यास) से है जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार, संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाता हो। ऐसे परिसर में गैरज/गैरजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लॉक का प्रावधान किया जा सकेगा जिसकी गणना एफ. ए. आर. में नहीं होगी।
- 6.3.9 अन्य परिभाषाएं म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में वर्णित अनुसार।

6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र,

धार निवेश क्षेत्र को 8 उपयोग परिक्षेत्रों में विभक्त किया गया है। प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग परिसरों के रूप में उपविभाजित किये गये हैं। प्रत्येक उपयोग परिसर में विशिष्ट उपयोग गतिविधियाँ शर्तों या बिना शर्तों के स्वीकार्य होगी। ऐसे क्षेत्र जिसका कि अभिन्यास स्वीकृत नहीं है, उनका विकास, विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना में प्रस्तावित भू-उपयोग/विकास नियमन के अधीन निर्धारित होगा। विकास योजना में मुख्य रूप से आठ भू-उपयोगों के अनुरूप उपयोग परिक्षेत्र रहेंगे यथा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक, अर्द्ध सार्वजनिक, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं आमोद-प्रमोद, यातायात परिवहन एवं कृषि।

धार—उपयोग परिक्षेत्र

6-सा-1

| क्र. | उपयोग श्रेणियाँ | उपयोग परिक्षेत्र |
|------|-----------------|--------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | आवासीय | आवासीय परिक्षेत्र (ग्राम आबादी सहित) |
| 2. | वाणिज्यिक | वाणिज्यिक परिक्षेत्र |
| 3. | औद्योगिक | औद्योगिक परिक्षेत्र |

| 1 | 2 | 3 |
|----|----------------------------------|--|
| 4. | सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक | सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक परिक्षेत्र |
| 5. | सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवायें | सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं परिक्षेत्र |
| 6. | आमोद-प्रमोद | आमोद-प्रमोद परिक्षेत्र |
| 7. | यातायात एवं परिवहन | यातायात एवं परिवहन परिक्षेत्र |
| 8. | कृषि | कृषि परिक्षेत्र |

6.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इन नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है. इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं. ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे, भौतिक संरचनाएं, जलप्रदाय, जल-मल निकास आदि नगरपालिक उपनियमों के अनुरूप होंगे.
2. सामान्यतः भू-खण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात 1:1.5 से 1:3 होना चाहिये.
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भू-खण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, एफ. ए. आर. भू-तल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाइयों के मानकों की आवश्यकता होती है. सारणी 6-सा-2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है. सारणी में दर्शाये भू-खण्ड का आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये.
4. एक भू-खण्ड में चार इकाइयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे—जलप्रदाय, जल-मल निकास तथा वाहन विराम सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये. ऐसे भूखण्डों का आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 82 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जावेंगे.
5. म. प्र. नगरपालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1998 तथा म. प्र. ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय वर्ग हेतु आवश्यक प्रबंधन किये जावेंगे.
6. म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के परिशिष्ट-एम. (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः कमजोर आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये.

धार : आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड

6-सा-2

| क्र. | भूखंड का आकार | भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में) | विकास का प्रकार | भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र% में | न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में) | | | | अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात |
|------|---------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|--|-------|-----|------|-----------------------------|
| | | | | | अग्र | पृष्ठ | आजू | बाजू | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1. | 4.0×8.0 | 32 | पंक्ति | 60 | 3.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.5 |
| 2. | 4.0×12.0 | 48 | पंक्ति | 60 | 3.0 | 1.5 | 0.0 | 0.0 | 1.5 |
| 3. | 5.0×15.0 | 75 | पंक्ति | 60 | 3.0 | 1.5 | 0.0 | 0.0 | 1.5 |
| 4. | 7.0×15.0 | 105 | पंक्ति | 60 | 3.0 | 1.5 | 0.0 | 0.0 | 1.5 |
| 5. | 9.0×15.0 | 135 | अर्द्ध पृथक्कृत | 50 | 3.0 | 1.5 | 2.5 | 0.0 | 1.5 |
| 6. | 11.0×18.0 | 198 | अर्द्ध पृथक्कृत | 50 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 0.0 | 1.25 |
| 7. | 12.0×18.0 | 216 | अर्द्ध पृथक्कृत | 50 | 3.5 | 2.5 | 3.0 | 0.0 | 1.25 |
| 8. | 12.0×24.0 | 288 | पृथक्कृत | 40 | 4.5 | 2.5 | 3.0 | 1.5 | 1.25 |
| 9. | 15.0×24.0 | 360 | पृथक्कृत | 35 | 6.0 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 1.25 |
| 10. | 15.0×27.0 | 405 | पृथक्कृत | 33 | 7.5 | 3.0 | 3.5 | 3.0 | 1.25 |
| 11. | 18.0×30.0 | 540 | पृथक्कृत | 33 | 8.0 | 3.0 | 4.0 | 3.0 | 1.25 |
| 12. | 20.0×30.0 | 600 | पृथक्कृत | 33 | 9.0 | 3.0 | 4.5 | 3.0 | 1.25 |
| 13. | 25.0×30.0 | 750 | पृथक्कृत | 30 | 12.0 | 4.5 | 4.5 | 4.5 | 1.25 |

नोट :—

1. उपरोक्त सारणी भूखंडीय विकास हेतु प्रस्तावित है।
2. सारणी के अनुक्रमांक 8 से 13 में दर्शाये भूखण्ड आकार को आवासीय क्षेत्रों में बहु-इकाई भूखंडीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है। ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाइयों की गणना म. प्र. भूमि विकास-नियम, 1984 के नियम, 82 द्वारा अधिशासित होंगे।
3. ऐसे भूखण्ड जिसका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के क्षेत्रफल के हो, उन पर उससे पूर्व की श्रेणी हेतु निर्धारित सीमांत खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नियोजन अनुज्ञा में वर्णित शर्तों अनुसार भवन निर्माण की स्वीकृति दी जानी चाहिए।
4. समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित वाहन विराम व्यवस्था की गयी हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जाये।
5. भवन की अधिकतम ऊंचाई म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप होगी।
6. 288 वर्गमीटर से छोटे भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाइयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।

7. घनत्विय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5 व्यक्ति तथा घरेलू नौकर आवास में 2.4 का रहवास माना जायेगा.
8. 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में वाहन पार्किंग की व्यवस्था एक कार प्रति 125 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र की दर से परिसर में ही करना अनिवार्य होगा. इसके अतिरिक्त म. प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 81 के प्रावधानों के अनुसार दो पहिया वाहनों हेतु अतिरिक्त पार्किंग का प्रावधान करना होगा.
9. झुगियों के पुर्नस्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे.

6.5.1 ऊँचे भवनों का नियोजन/भवन अनुज्ञा

ऊँचे भवनों का नियोजन तथा भवन निर्माण मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के मापदण्डों अनुसार नियंत्रित होगी.

6.6 वन आवास

म. प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 13 अनुसार प्रभावशील होंगे.

6.7 वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका

वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र का विकास निम्नलिखित घटकों के विकास के माध्यम से किया जाना प्रस्तावित है :-

1. नगर केन्द्र
2. निवेश इकाई केन्द्र
3. वृत्त खण्डस्तर केन्द्र
4. यातायात एवं नगर
5. थोक बाजार एवं मण्डी
6. स्थानीय दुकानों
7. सुविधाजनक दुकानें.

उपरोक्त घटकों में से क्रमांक 1 से 5 के घटकों को प्रस्तावित भूमि उपयोग मानचित्र पर दर्शाया गया है जिनके विकास के मापदण्ड सारणी क्रमांक 6-सा-3 एवं सारणी क्र. 6-सा-4 के अनुसार होंगे.

धार : वाणिज्यिक भूखण्डों पर भवन निर्माण संबंधी मापदण्ड

6-सा-3

| क्र. | वर्ग | स्थिति | भूखंड निर्मित क्षेत्र (भूखंडीय विकास) | निर्मित क्षेत्र विकास | फर्शी क्षेत्र अनुपात |
|------|---------------------------|--|---|--------------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | नगर केन्द्र | नवीन केन्द्र | 80% | 25% | 1:2.0 |
| 2. | निवेश इकाई केन्द्र | सभी निवेश इकाई केन्द्र के वाणिज्यिक क्षेत्र | 80% | 25% | 1:1.50 |
| 3. | वृत्त खण्ड स्तरीय केन्द्र | परिक्षेत्रिक योजना | 80% | 30% | 1:1.50 |

टीप :—

1. नियोजन एवं विकास के लिए सारणी 6-सा-3 के प्रावधान लागू होंगे तथा अभिन्यास अनुमोदन के भूखण्डों पर भवन निर्माण हेतु सारणी 6-सा-4 के प्रावधान लागू होंगे।
2. उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्रों में तलघर म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप अनुज्ञेय होगा।
3. किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपनी भूमि/भूखण्डों में से मार्ग, फुटपाथ, वाहन विराम इत्यादि जैसे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है, तो ऐसी दशा में उक्त भूखण्ड पर निर्माण किए जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई भूमि पर निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात का दुगना, फर्शी क्षेत्र अनुपात स्वीकार्य होगा। इससे भवन से आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी।

धार : वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

6-सा-4

| क्र. | वर्ग | कुल क्षेत्र का प्रतिशत |
|------|--|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | भूखण्डों का क्षेत्र | अधिकतम 50 प्रतिशत |
| 2. | परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र | अधिकतम 40 प्रतिशत |
| 3. | खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र | न्यूनतम 10 प्रतिशत (8% खुला + 2% सेवाओं हेतु) |
| 4. | सम्मुख मार्ग की चौड़ाई | 18 मीटर एवं उससे अधिक |
| 5. | मार्गों की चौड़ाई— —बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई —दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिए न्यूनतम चौड़ाई —दुकानों के सामने पदचारी की न्यूनतम चौड़ाई | 12 मीटर 18 मीटर 3 मीटर |
| 6. | दुकानों के आकार— —दुकानों का आकार —नीलामी चबूतरा —खण्ड लम्बाई | मांग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10×30 मीटर (उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य |
| 7. | विराम स्थल (प्रत्येक उपयोग परिसर में) | 1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के |
| 8. | अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान | सारणी क्र. 6 सा-5 के प्रावधान लागू होंगे। |

6.7.1 ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

पेट्रोल पंप सह सेवा केन्द्रों के लिए निम्न नियमन अनुशंसित हैं :-

ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र हेतु मापदण्ड

(मीटर में)

| क्रमांक | जन संख्या | निवेश क्षेत्र का न्यूनतम आकार | भूखण्ड का अग्रभाग | भूखण्ड का अग्रभाग | भूखण्ड के अग्रभाग के सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई | मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी | अंगीकृत विकास योजना के भूमि उपयोग में स्वीकार्यता |
|---------|--------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|---|----------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | 1 लाख तक | 20×20 | 35×35 | 20/35 | 18 | 100 | आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, |
| 2. | 1 लाख से ऊपर | 20×20 | 35×35 | 20/35 | 24 | 100 | सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक, कृषि. |

टीप :-

- विकास योजना पुस्तिका के प्रस्तावित यातायात एवं परिवहन मानचित्र में दर्शित मार्ग संगम पेट्रोल पंप स्थापना हेतु मान्य होंगे.
- 35 मीटर व इससे अधिक चौड़े मार्गों, जिनमें सर्विस रोड का प्रावधान है. उन मार्गों पर, मार्ग संगम से दूरी का प्रावधान लागू नहीं होगा, परन्तु प्रश्नाधीन भूखण्ड के सम्मुख पेट्रोल पंप निर्माणकर्ता, को सर्विस रोड एवं फुटपाथ का निर्माण पेट्रोल पंप के दोनों ओर 250-250 मीटर तक स्वयं के व्यय से करना होगा.
- किसान सेवा केन्द्र हेतु ग्रामीण क्षेत्रों में स्थापित किये जाने वाले रिटेल आउटलेट हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार कॉलम 4 के अनुसार मान्य होगा.
- कॉलम 3 में दर्शाए गए भूखण्ड में वर्कशाप की अनुमति स्वीकार्य नहीं होगी.
- कॉलम 4 में दर्शित भूखण्डों में ईंधन भराव केन्द्र में वर्कशाप एवं अन्य सेवा सुविधायें जैसे- स्नेक स्टॉल, ए. टी. एम. शौचालय (लेडीज, जैट्स) इत्यादि की सुविधाओं को सम्मिलित कर निर्मित क्षेत्र, कुल भूखण्ड क्षेत्रफल के 40 प्रतिशत से अधिक मान्य नहीं होगा.
- समस्त पेट्रोल पंप में पीने का पानी, फायर फाईटिंग इत्यादि अनुशांगिक उपकरण की व्यवस्था अनिवार्य होगी.

7. दो पेट्रोल पंप की बीच की दूरी कम-से-कम 300 मीटर रखी जाना आवश्यक होगी। सेंट्रल वर्ज वाले मार्गों के लिए एक पेट्रोल पंप के सामने मार्ग से दूसरी ओर निर्मित किया जाने वाले पेट्रोल पंप के लिए यह दूरी 100 मीटर रहेगी, परन्तु उसके दांये या बांये स्थापित किए जाने वाले पेट्रोल पंप पर भी 300 मीटर की दूरी प्रतिबंध लागू होगा। जबकि बिना सेंट्रल वर्ज वाले मार्गों के लिए सामने मार्ग से दूसरी ओर पेट्रोल पंप स्थापित करने हेतु यह दूरी 300 मीटर ही रहेगी।
8. राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थापित किये जाने वाले पेट्रोल पम्प हेतु भारत शासन के राष्ट्रीय राजमार्ग एवं परिवहन, मंत्रालय से आवेदक को अनापत्ति प्राप्त करना होगी। राष्ट्रीय राजमार्ग विभाग द्वारा दी गई अनापत्ति केवल राष्ट्रीय राजमार्ग के प्रकरण हेतु मान्य की जायेगी।

6.7.2 छविगृहों के लिए मापदण्ड

| | | |
|----------------------------|---|---|
| मार्ग चौड़ाई | : | छविगृह का भूखण्ड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी। |
| वाहन विराम स्थल (पार्किंग) | : | सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र का 1.67 ई.सी.एस. प्रति 100 कुर्सियों के लिये अथवा एक ई. सी. एस. प्रति 150 कुर्सियों के लिये, इनमें जो भी कम हो। |
| आवश्यक क्षेत्र | : | 2.3 वर्गमीटर कुर्सी की दर से आवश्यक भूखण्ड क्षेत्रफल की गणना की जावे। |
| भूखण्ड का निर्मित क्षेत्र | : | बैठक क्षमता 500 सीट तक के लिए अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत स्वीकार्य होगा एवं इससे अधिक क्षमता के छविगृहों के लिए अधिकतम 33 प्रतिशत। |
| सीमान्त खुला क्षेत्र | : | सामने न्यूनतम 15 मीटर। |
| आजू/बाजू/पीछे | : | न्यूनतम 6.0 मीटर। |
| एफ. ए. आर. | : | 1:1.25 |

6.7.3 होटल हेतु मापदण्ड

1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र : 33 मीटर
 2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात : 1:1.20
 3. अधिकतम ऊंचाई : म. प्र. भूमि विकास नियम 1984 अनुसार
- फर्शी क्षेत्र अनुपात 10 प्रतिशत होटल गतिविधि संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।
- अधिकतम तलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र (ग्राउण्ड कवरेज) के बराबर होगा।
- वाहन विराम स्थल 6-सा-14 के अनुसार होंगे।

6.7.4 अल्पहार गृह (रेस्टोरेंट) हेतु मापदंड

1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र : 33 प्रतिशत
2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात : 1:1.0
3. अधिकतम ऊंचाई : 12 मीटर

यह फर्शी क्षेत्र अनुपात, भूखण्ड का उपयोग केवल अल्पाहार गृह हेतु होने पर ही लागू होगा। वाहन विराम स्थल-6-सा-14 अनुसार होंगे।

6.7.5 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के नियोजन के समय फुटपाथ दुकानों, हाथ ठेला एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों के लिये निम्न सारणी में दिये गये मानकों के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान लागू होंगे :—

धार : अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान

6-सा-5

| क्र. | विवरण | मानक |
|------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | फुटपाथ व्यापार— —वृत्त खण्ड केन्द्र —उपखण्ड केन्द्र —सुलभ शॉपिंग | 3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें |
| 2. | शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय | 5 से 6 इकाई प्रति एक हजार कर्मकार |
| 3. | थोक व्यापार एवं मालभाड़ा काम्पलेक्स | 3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें |
| 4. | चिकित्सालय | 3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर |
| 5. | विद्यालय— —प्राथमिक —माध्यमिक/उच्चतर माध्यमिक | 3 से 4 इकाई 5 से 6 इकाई |
| 6. | उद्यान— —नगर उद्यान —पासवर्ती उद्यान | 8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार 2 से 3 इकाई |
| 7. | आवासीय | 1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या |
| 8. | औद्योगिक | 5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार |
| 9. | रेल्वे स्टेशन/बस स्थानक | परियोजना तैयार करते समय किये गये सर्वेक्षण पर निर्भर होगा |

टीप.— (1) प्रत्येक इकाई 2.5 से 5 वर्गमीटर के आकार की नियत होगी।

6.8 यातायात नगर के मानक

यातायात नगर/मैकेनिक नगर के अभिन्यास हेतु निम्नलिखित मानक रहेंगे :—

धार : यातायात नगर/मैकेनिक नगर मानक

6-सा-6

| क्र. | कार्य का प्रकार | इकाईयां प्रति 100 ट्रक | अनुशासित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्ग मीटर में |
|------|-------------------------------|---------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम | 30-40 | 29-450 |
| 2. | कलपुर्जों की दुकानें | 10-15 | 9-72 |
| 3. | यांत्रिक एवं विद्युत वर्कशाप | 15-25 | 7.5-13.5 |
| 4. | टायर ट्यूब बिक्री दुकानें | 12-20 | 7.5-90 |
| 5. | ढाबा | 5-7 | 30-90 |
| 6. | चाय-नाश्ता दुकान | 8-19 | 9-14 |
| 7. | पान-सिगरेट दुकान | 10-14 | 2-5 |
| 8. | नाई-सिलाई दुकान | 1 | 10-15 |

टीप.—सकल क्षेत्र 1.1 से 1.5 हेक्टेयर के लगभग प्रति 100 ट्रक की आवश्यकता होती है.

सुविधाएं

यातायात नगर में सुविधाएं निम्न मानकों के अनुरूप होंगी :—

धार : यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-7

| क्र. | सुविधा | क्षेत्रफल प्रति इकाई वर्गमीटर | टिप्पणी |
|------|---------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | बैंक | 100 | 200 ट्रक पर कम-से-कम एक |
| 2. | डाकघर | 100 | प्रत्येक अवसान बिन्दु पर एक |
| 3. | पेट्रोल पंप | 800 | निर्गम/आगमन बिन्दु पर |
| 4. | होटल, लॉज (भोजनालय) | 600 | रूपरी मंजिल पर |
| 5. | चौकी | 200 | सामरिक स्थानों |
| 6. | उपचार गृह | 200 | - |
| 7. | अग्निशमन केन्द्र | 200 | - |
| 8. | धर्मकांटा | 300 | निर्गम/आगमन बिन्दु पर |

टीप.—

1. सकल क्षेत्र 0.25 हेक्टेयर प्रति 100 ट्रक (व्यस्ततम समय) अथवा अभिन्यास का लगभग 67 प्रतिशत क्षेत्र

2. परिभ्रमण तंत्र
अभिन्यास में प्रमुख मार्ग - 18 मीटर चौड़े
द्वितीयक मार्ग - 9-12 मीटर चौड़े
खुले क्षेत्रों की ओर के मार्ग - 12-18 मीटर चौड़े
3. पार्किंग एवं खुले स्थान-
36 वर्गमीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समान्तर पार्किंग वे या खुले यार्ड के रूप में

6.9 औद्योगिक विकास के मानक

अभिन्यास के मानक

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार होंगे :-

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. भूखण्ड का क्षेत्र | अधिकतम 50 प्रतिशत |
| 2. मार्गों, वाहन विराम स्थल | अधिकतम 35 प्रतिशत |
| 3. दुकानें | न्यूनतम 7.5 प्रतिशत |
| 4. खुला क्षेत्र | न्यूनतम 5 प्रतिशत |
| 5. सेवाएं उपयोगितानुसार | न्यूनतम 2.5 प्रतिशत |

धार : औद्योगिक क्षेत्रों हेतु विकास मापदण्ड

6-सा-8

| क्र. | भूखण्ड का आकार | अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत) | न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में) | | | अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात |
|------|--|------------------------------------|--|----------|------|----------------------------|
| | | | सामने | आजू/बाजू | पीछे | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. | 0.05 हेक्टेयर | 60 | 6 | 4.5/4.5 | 4.5 | 1.00 |
| 2. | 0.05 से अधिक 0.1 हेक्टेयर तक. | 55 | 10 | 6.4/6.5 | 4.5 | 0.80 |
| 3. | 0.1 हेक्टेयर से अधिक 0.2 हेक्टेयर तक. | 50 | 12 | 7.5/7.5 | 7.5 | 0.75 |
| 4. | 0.2 हेक्टेयर से अधिक 2.0 हेक्टेयर तक. | 45 | 15 | 9/9 | 9 | 0.75 |
| 5. | 1.0 हेक्टेयर से अधिक 2.0 हेक्टेयर तक. | 45 | 15 | 9/9 | 9 | 0.75 |
| 6. | 2.0 हेक्टेयर से अधिक | 33 | 15 | 9/9 | 9 | 0.75 |

6.9.1 फ्लेटेड फैक्ट्रियां

| | |
|----------------------|---|
| न्यूनतम भूखंड आकार | 1000 वर्ग मीटर |
| निर्मित क्षेत्र | 50 प्रतिशत अधिकतम |
| फर्शी क्षेत्र | 1:1.50 अधिकतम |
| सीमान्त खुला क्षेत्र | स्थल स्थिति/वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार। |

6.10 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार हैं :-

धार : सेवा-सुविधाओं हेतु मापदण्ड

6-सा-9

| क्र. | प्रकार | अधिकतम निर्मित क्षेत्र | फर्शी क्षेत्र अनुपात |
|------|---------------------------------------|------------------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | शैक्षणिक | | |
| | (अ) पूर्व माध्यमिक शाला | 40 प्रतिशत | 1.25 |
| | (ब) प्राथमिक शाला | 33 प्रतिशत | 1.25 |
| | (स) उच्चतर माध्यमिक शाला | 30 प्रतिशत | 1.25 |
| | (द) महाविद्यालय | 25 प्रतिशत | 1.25 |
| | (ई) शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र | 20 प्रतिशत | 1.00 |
| 2. | स्वास्थ्य | | |
| | (अ) स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम | 33 प्रतिशत | 1.25 |
| | (ब) प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र | 33 प्रतिशत | 1.25 |
| | (स) अस्पताल | 33 प्रतिशत | 1.25 |
| 3. | सेवा एवं सुविधाएं | | |
| | (अ) आरक्षी चौकी | 35 प्रतिशत | 0.70 |
| | (ब) आरक्षी केन्द्र (आवास सुविधा सहित) | 25 प्रतिशत | 1.25 |
| | (स) सामुदायिक भवन | 30 प्रतिशत | 1.00 |
| | (द) उप अग्निशमन केन्द्र | 25 प्रतिशत | 0.75 |
| | (इ) अग्निशमन केन्द्र | 25 प्रतिशत | 0.75 |
| | (फ) डाक एवं तार | 30 प्रतिशत | 1.00 |
| | (ग) विद्युत भवन | 30 प्रतिशत | 1.00 |
| 4. | धार्मिक भवन | 30 प्रतिशत | 1.00 |
| 5. | शासकीय/अर्धशासकीय भवन | 30 प्रतिशत | 1.50 |
| 6. | आध्यात्मिक/योगा केन्द्र | 30 प्रतिशत | 1.10 |

टीप.—उपरोक्त सारणी में जो सुविधाएं सम्मिलित नहीं हैं, उनका अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.25 से अधिक नहीं होगा। सभी प्रकार के उपरोक्त गतिविधियों हेतु वाहन पार्किंग हेतु एक कार प्रति 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र की दर से व्यवस्था करनी होगी। दो पहिया वाहनों हेतु म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 81 के अनुसार प्रावधान रखना होगा।

धार : सामुदायिक सेवा-सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-10

| सुविधाएं/सेवाएं | जनसंख्या | प्रति सुविधा के लिए अनुशासित क्षेत्र (हेक्टेयर) |
|---------------------------------|----------------|---|
| 1 | 2 | 3 |
| शैक्षणिक | | |
| नर्सरी, पूर्व प्राथमिक, केन्द्र | 2500-3000 | 0.08-0.1 |
| प्राथमिक शाला | 3000-4000 | 0.40-0.60 |
| उच्चतर माध्यमिक शाला | 7500-10000 | 1.60-2.0 |
| महाविद्यालय | 0.80 लाख | 4.0 |
| विविध शिल्पकला मंदिर | 1-1.5 लाख | 0.2-0.5 |
| विशेषीकृत महाविद्यालय | 1.50 लाख | 5.0-10.0 |
| स्वास्थ्य | | |
| स्वास्थ्य केन्द्र | 15000 | 0.08-0.2 |
| नर्सिंग होम | 45000 | 0.2-0.5 |
| इंटरमीजिएट चिकित्सालय | 1 लाख | 1.0 से 3.0 |
| सामान्य चिकित्सालय | 1 लाख | 1.0 से 3.0 |
| सामाजिक एवं सांस्कृतिक | | |
| कला वीथिका एवं संग्रहालय | नगर | 0.5 से 1.0 |
| आडीटोरियम (नाट्यगृह) | 1-1.05 लाख | 0.5 से 1.0 |
| केन्द्रीय पुस्तकालय | नगर | |
| क्लब | 1-1.05 लाख | 0.5 से 1.0 |
| सामुदायिक भवन एवं पुस्तकालय | 15000 | 0.2 से 0.4 |
| धार्मिक भवन/आध्यात्मिक केन्द्र | | |
| सुरक्षा | | |
| आरक्षी चौकी | 40000 से 50000 | 0.16 |
| आरक्षी केन्द्र | 0.75 से 0.90 | 1.15 से 1.50 |
| जिला पुलिस कार्यालय | नगर | 2.0 से 5.0 |
| जिला जेल | नगर | 8.0 से 10.0 |
| अग्निशमन केन्द्र | नगर | 0.5 से 2.000 |
| अन्य | | |
| दुग्ध वितरण केन्द्र | 5000 | 0.002 |
| दूरभाष केन्द्र | 1-1.5 लाख | 0.8 से 1.0 |
| तार कार्यालय | नगर | 0.2 से 0.5 |
| मुख्य डाकघर | नगर | 0.06 से 0.1 |
| तरल पेट्रोलियम गैस गोदाम | 40000 से 50000 | 0.5 से 0.6 |
| टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थल | 15000 | 0.05 |
| कब्रिस्तान / श्मशान घाट | 1.50 लाख | 2.0 |
| विद्युत् उपकेन्द्र (66 कि.वा.) | 1 लाख | 1.0 |
| विद्युत् उपकेन्द्र (11 कि.वा.) | 7500 से 10000 | 0.05 |

शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र (आठ हेक्टर से अधिक क्षेत्र के बड़े परिसर)

इसके अन्तर्गत चिकित्सा, यांत्रिकी महाविद्यालयों एवं अन्य शैक्षणिक अनुसंधान संस्था के बड़े परिसर शामिल किये गये हैं. परिसर को तीन भागों में विभक्त किया गया है तथा नियमन निम्नानुसार होंगे:—

| | |
|--------------------------------|--|
| (अ) शिक्षा संबंधी प्रशासन सहित | (कुल भूमि का 45 प्रतिशत मार्गों सहित) |
| अधिकतम आच्छादित क्षेत्र | अकादमी एवं प्रशासकीय क्षेत्र का 20 प्रतिशत |
| अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात | 0.80 |

अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर एवं ठीक नीचे तलघर स्वीकार्य होगा. यदि तलघर का उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं के अन्तर्गत किया जायेगा तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नहीं की जावेगी.

| | |
|------------|---------------------------------------|
| (ब) आवासीय | (कुल भूमि का 25 प्रतिशत मार्गों सहित) |
|------------|---------------------------------------|

यह क्षेत्र 400 व्यक्ति प्रति हेक्टर की कुल सघनता के साथ विकसित किया जायेगा. आवासीय से संबद्ध सुविधाओं हेतु 9.2 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति की दर से भूमि आरक्षित की जायेगी. समूह आवास हेतु उप विभाजन नियमन लागू होंगे.

| | |
|-----------------------------------|--|
| (स) खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियां | (कुल क्षेत्र का 15 प्रतिशत) |
| अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र | खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियों के क्षेत्र का 10 प्रतिशत |
| अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात | 0.15 |

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| (द) उद्यान एवं भू-दृश्यीकरण | (कुल भूमि का 15 प्रतिशत) |
|-----------------------------|--------------------------|

क्षेत्र के लिए उपयुक्त भू-दृश्यीकरण योजना तैयार की जायेगी.

| | |
|---|--|
| (इ) जहां विशेष नियम नहीं दिए हों वहां सार्वजनिक अर्द्धसार्वजनिक गतिविधि परिसरों के लिये निम्न मापदण्ड लागू होंगे. | |
|---|--|

अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र 25 प्रतिशत

अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 1.00

अन्य नियंत्रण

अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर एवं ठीक नीचे स्वीकार्य होगा. यदि तलघर का उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं के अन्तर्गत किया जाता है तो इसकी फर्शी क्षेत्र अनुपात में गणना नहीं होगी.

1. खुले क्षेत्र एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

खुले क्षेत्रों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :—

धार : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड

6-सा-11

| सुविधाएं | निम्नतम भूमि/क्षेत्र (हेक्टेयर) प्रति हजार व्यक्ति | निम्नतम प्रति इकाई (हेक्टेयर) | निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर) | सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या | सेवा क्षेत्र की अधिकतम त्रिज्या (कि.मी.) |
|------------------|--|------------------------------------|---|-------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| टाटलाट | 0.03 | 0.03 | 15 | 1000 | 0.15 |
| क्रीड़ा क्षेत्र | 0.06 | 0.30 | 45 | 5000 | 0.30 |
| नेवरहुड पार्क | 0.20 | 0.75 | 60 | 5000 | 0.30 |
| वृत्तखण्ड उद्यान | 0.20 | 1.50 | 100 | 15000 | 0.30 |
| क्रीड़ा | 0.04 | 4.00 | 175 | 1 से 1.5 लाख | - |
| नगर उद्यान | 0.30 | 4.00 | 150 | 1 से 1.5 लाख | - |
| अन्य | 0.10 | 20.00 | 300 | 1 से 1.5 लाख | 5.0 |

टीप.—टाटलाट, क्रीड़ा क्षेत्र, क्रीड़ांगन तथा दो स्तरों के स्थानीय उद्यानों को छोड़कर शेष क्षेत्रों में परिभ्रमण एवं वाहन विराम की आवश्यकताएं शामिल हैं.

* अन्य सुविधाओं के अन्तर्गत परेड मैदान, वनस्पति उद्यान, प्रदर्शनी क्षेत्र आदि शामिल हैं.

2. आमोद-प्रमोद उपयोग अन्तर्गत स्वीकृत/स्वीकार्य अन्य गतिविधियों हेतु मापदण्ड :—

| | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| (अ) न्यूनतम भूमि का क्षेत्रफल | 1 लाख |
| (ब) अधिकतम ग्राउण्ड कवरेज | 15 प्रतिशत |
| (स) अधिकतम एफ.ए.आर. | 1:0.20 |
| (द) अधिकतम भवन की ऊंचाई | 9 मीटर |
| (इ) एम.ओ.एस. न्यूनतम | सामने 30 मीटर अन्य ओर 10 मीटर |

6.11 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| (अ) छात्रावास | |
| निर्मित | 33.33 प्रतिशत अधिकतम |
| फर्शी क्षेत्र अनुपात | 1.00 अधिकतम |
| ऊंचाई | 12 मीटर अधिकतम |
| अन्य नियंत्रण | सामने की सड़क की चौड़ाई 12 मीटर |

(ब) अतिथिगृह, लॉजिंग गृह

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| भूखण्ड आकार | 500 वर्ग मीटर न्यूनतम |
| भू-आच्छादन | 33.33 प्रतिशत अधिकतम |
| ऊंचाई | 12 मीटर अधिकतम |
| फर्शी क्षेत्र अनुपात | 1.00 अधिकतम |
| अन्य नियंत्रण | |
| सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) | 12 मीटर |

(स) धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| न्यूनतम भूखण्ड आकार | 800 मीटर |
| अधिकतम भू-आच्छादन | 33.33 प्रतिशत |
| अधिकतम ऊंचाई | 12 मीटर |
| अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात | 1.00 अधिकतम |
| अन्य नियंत्रण | |
| सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) | 12 मीटर |

6.12 यातायात एवं परिवहन

(अ) मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

आवासीय क्षेत्रों में कलडीसेक या लूप गलियों की चौड़ाई सात से नौ मीटर अनुशंसित है। उच्च आय समूह के आवासीय क्षेत्र, में मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर रखी जावे।

धार : निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई

6-सा-12

| मार्ग वर्गीकरण | अनुशंसित मार्ग चौड़ाई (मार्गाधिकार) मीटर में | अभियुक्ति |
|------------------------------------|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| लूप मार्ग | 9.0 | अधिकतम लम्बाई 500 मीटर |
| कलडी सेक | 7.5 | अधिकतम लम्बाई 150 मीटर वृत्त की त्रिज्या 9 मीटर |
| गली सामान्य (आवासीय क्षेत्रों में) | 6.0 | अधिकतम लम्बाई 100 मीटर |
| निम्न वर्ग आवासीय क्षेत्र | 3.0 | अधिकतम लम्बाई 100 मीटर |
| गंदी बस्तियों में पादचारी मार्ग | 0.9 से 1.5 | अधिकतम लम्बाई 5 मीटर से 20 मीटर |
| साइकल पथ | 2.0 से 5.0 | - |
| पादचारी मार्ग | 1.5 से 4.5 | |

*लम्बाई से अभिप्रेत है कि एक जंक्शन से दूसरे जंक्शन तक.

- (1) 6 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्गों पर छज्जा प्रक्षेपण स्वीकार्य नहीं होगा.
- (2) भवन रेखा प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई के साथ न्यूनतम खुले क्षेत्र के पश्चात् ही मान्य होगी.

(ब) कार एवं बसों के सड़कों पर पार्किंग हेतु मानक

बस स्थानक का आकार

| | |
|------------------------------------|---------|
| - मार्ग संगम से निम्नतम दूरी | 75 मीटर |
| - प्रत्येक बस स्थानक स्थल की लंबाई | 15 मीटर |
| - टेपर-बांछनीय | 1:8 |
| - न्यूनतम | 1:6 |

विश्राम स्थल की गहराई

| | |
|-------------------|----------|
| - बस स्थानक | 4.5 मीटर |
| - दोहरा बस स्थानक | 7.0 मीटर |

जन सुविधाओं के निकट बस वे के मापदण्ड (आई. आर. सी.) निम्नानुसार होंगे, इन्हें मार्ग संगम से दूर स्थापित किया जावेगा.

| | |
|--------------|---------|
| - चौड़ाई | 3 मीटर |
| - लंबाई | 30 मीटर |
| - अंतिम टेपर | 15 मीटर |

(स) सड़कों के किनारे कार पार्किंग

कोणीय विराम का क्रियान्वयन तभी किया जाना चाहिए जबकि मार्ग की चौड़ाई कम से कम 20 मीटर हो तथा यातायात का आयातन बहुत अधिक न हो. कार विराम के लिये सामान्यतः 2.5 मीटर से 5 वर्गमीटर तथा ट्रक के लिये 3.75 वर्गमीटर से 7.5 मीटर का स्थल सामान्य आकार के रूप में रखा जा सकता है.

धार : सड़कों के किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार

6-सा-13

| विराम का प्रकार | कर्व में वास्तविक चौड़ाई (मीटर में) | कर्व लाइन के समान्तर नापी गई प्रत्येक कार के लिये लंबाई की आवश्यकता (मीटर में) |
|-----------------|-------------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 |
| समान्तर | 2.50 | 5.90 |
| 30% | 4.66 | 5.00 |
| 45% | 5.31 | 3.54 |
| 60% | 5.58 | 2.89 |
| 90% | 5.00 | 2.50 |

- (द) परिसरों में वाहन विराम के मानक
विभिन्न उपभोग परिक्षेत्र परिसरों में वाहन विराम स्थल के मानक निम्नानुसार होंगे.

धार : वाहन विराम मानक

6-सा-14

| क्रमांक | उपयोग/उपयोग परिक्षेत्र | *ई.सी.एस. प्रति 100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्रफल पर |
|---------|--|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | आवासीय समूह आवासीय, भूखंडीय विकास (250 वर्गमीटर से बड़े) | 0.50-1.50 |
| 2. | वाणिज्यिक (अ) थोक व्यापार एवं परिवहन परिसर (लोडिंग एवं अत-लोडिंग हेतु वाहन विराम की आवश्यकता सहित). (ब) नगर केन्द्र, उप-नगर केन्द्र, उपाहार गृह, सिनेमा एवं अन्य (स) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय दुकानें, सुविधाजनक दुकानें, अल्पाहार गृह. | 1.50-2.50 1.00-2.00 0.50-1.50 |
| 3. | सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाएं (अ) नर्सिंग होम, चिकित्सालय (शासकीय को छोड़कर) सामाजिक, सांस्कृतिक एवं अन्य संस्थाएं, शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय कार्यालय. (ब) विद्यालय, महाविद्यालय, शासकीय चिकित्सालय | 0.50-1.50 0.25-0.75 |
| 4. | औद्योगिक छोटे एवं सेवा उद्योग, प्लेटेड ग्रुप फेक्ट्री, वृहद् उद्योग | 0.50-1.00 |
| 5. | आमोद-प्रमोद | 0.50-1.00 |
| 6. | यातायात | 0.5-2.50 |

*ई. सी. एस.-कार स्पेस इक्विवलेयर (कार क्षेत्र तुल्यांक)

टीप.—

- कार विराम के प्रावधान हेतु निम्नानुसार मानक होंगे :—
अ. खुले क्षेत्र में वाहन विराम हेतु 20 वर्गमीटर प्रति कार.
ब. भूतल पर अच्छादित वाहन विराम 25 वर्गमीटर प्रति कार.
स. तलघर की वाहन विराम 35 वर्गमीटर प्रति कार.
- विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में उपरोक्त मानकों के आधार पर भूतल एवं तलघर में वाहन विराम का प्रावधान किया जा सकता है.
- नगर केन्द्र उपनगर केन्द्र में उपरोक्त मानकों के आधार पर वाहन विराम की आवश्यकता के अनुसार तल के अलावा और अतिरिक्त भूमिगत वाहन विराम की व्यवस्था की जा सकती है. यह व्यवस्था नगर चौक, पदयात्रापथ, खुले क्षेत्रों में की जा सकती है; परंतु यह व्यवस्था सीमांत खुले क्षेत्र की सीमा रेखा के अन्दर ही होगी.

स्त्रोत :— यू. डी. पी. एफ. आई. मार्गदर्शिका.

6.13 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

ऐसे उपयोग जो 7 प्रमुख परिक्षेत्रों के अन्तर्गत हैं तथा जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित किए जाने पर स्वीकार्य होंगे, वे निम्नानुसार हैं :-

धार : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-15

| क्र. | भूमि उपयोग | परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग | सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग |
|------|-----------------|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | आवासीय | आवासगृह, छात्रावास, अतिथिगृह, लाजिंग एवं बोर्डिंग हाऊस, धर्मशाला, मांगलिक भवन, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह, यातायात पार्क, प्रयोगशालाएं, शिशु सदन, बाल-विहार, धार्मिक स्थान, आमोद-प्रमोद संबंधी गतिविधियां (स्टेडियम को छोड़कर) क्लब, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं, टेक्सी व स्कूटर स्टेण्ड, बस स्टाप, नर्सरी / प्राथमिक, सेकेण्डरी स्कूल, योग सेन्टर, आध्यात्मिक केन्द्र, नेचरोपेथी केन्द्र. | कार्यालय, व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यवसायिक इकाई, नर्सिंग होम, होटल, आटा चक्की, पेट्रोल-पंप, हल्के वाहनों की मरम्मत से संबंधित दुकानें, छविगृह, संग्रहालय, बैंकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र (सिलेण्डर रहित), सहकारी उपभोक्ता भण्डार, सामुदायिक भवन, कोचिंग सेन्टर, हेल्थ सेन्टर, हेल्थ क्लब, ब्यूटी पार्लर, व्यवसायिक सलाहकार सेवाएं जैसे वकील, डॉक्टर, आर्किटेक्ट, चार्टर्ड अकाउन्टेन्ट आदि कालेज, ट्रेनिंग सेन्टर, डिसपेन्सरी, होस्टल, आई. टी. गतिविधियां पार्किंग तथा म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 38(1) परिशिष्ट "जे" भाग-1 एवं 2 में सम्मिलित उद्योग. |
| 2. | वाणिज्यिक | फुटकर दुकानें, उपहार गृह, लाजिंग तथा बोर्डिंग गृह, सुविधा दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर सेवाएं तथा सुविधाएं, छविगृह, थोक बाजार, भण्डारण, सेवा केन्द्र, मोटर गैरेज, मंडी, व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान सेवाएं, यातायात नगर, शोरूम, प्रदर्शनी स्थल, आय. टी. उद्योग. | धर्मशाला, सभागृह, सांस्कृतिक केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय एवं कर्मशाला, सेवा उद्योग, प्रेस परिसर, कर्मशाला, प्रशिक्षण केन्द्र, कोचिंग सेन्टर, होटल/मोटल, गेस्ट हाउस, होस्टल, चिकित्सा संबंधी, गतिविधियां (संक्रामक रोगी के उपचार को छोड़कर), प्रयोगशालाएं, अनुसंधान केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएं एवं उपयोगिताएं, पेट्रोल/गैस पम्प, एस.ई.झेड तथा म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 38(1) परिशिष्ट "जे" में सम्मिलित उद्योग. |
| 3. | औद्योगिक | | |
| | (अ) सेवा उद्योग | हल्के उद्योग जैसे-दाल तेल मिल, डिब्बे बनाना, बैंकिंग उद्योग, मरम्मत/कर्मशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक सेवा भवन, कार्यालय. | पेट्रोल पम्प एवं गैस पम्प, परिवहन संस्थायें, (जंक यार्ड) शो-रूम, दुकानें, उपहार गृह, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण, चिकित्सा सुविधाएं, क्लब बैंक, पोस्ट आफिस, फायर ब्रिग्रेड, डेयरी प्लान्ट, फ्लोर मिल, प्रिंटिंग प्रेस, एस.ई. झेड, प्रशिक्षण केन्द्र तथा सूचना तकनीक से संबंधित उद्योग. |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|-----------------------------------|--|--|---|
| (ब) अन्य उद्योग | सामान्य, भारी एवं मध्यम उद्योग, गैस भंडारण, शीतगृह, एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लांट, रासायनिक उद्योग, चमड़े के उद्योग, मद्य निर्माण, शाला एवं अन्य उद्योग, खेल मैदान/पार्क. | आवश्यक श्रमिक आवास, बस डिपो कर्मशाला, बस टर्मिनल, गृह, रेल्वे, माल गोदाम, सेवा कर्मशाला, गोदाम, मॉल, कार्यालय, सुविधा दुकानें, चिकित्सा सेवा सुविधाएं, प्रशिक्षण केन्द्र एवं अनुसंधान केन्द्र. | |
| 4. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक | केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, शासकीय एवं व अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, परिचर्चा हाल, व्याख्यानलय, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस पोस्ट, सामाजिक, धार्मिक एवं सांस्कृतिक संस्थाएं, कला विथिका, कला प्रदर्शन कक्ष, शैक्षणिक संस्थाएं जैसे विश्वविद्यालय, महाविद्यालय, विविध शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थाएं, शोध प्रयोगशालाएं, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोगशाला, स्वास्थ्य केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएं. | धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, उपाहार गृह, कला केन्द्र, सेवाएं एवं उपयोगिताएं, होटल, रेस्टारेंट, बैंक, पोस्ट आफिस, शोरूम, सुविधा दुकानें, मंगल कार्यालय, क्लब, सूचना प्रौद्योगिकी संबंधी उद्योग, कॉन्फ्रेंस हॉल, प्रदर्शनी स्थल, चिकित्सा सुविधाएं, नेचरोपेथी सेन्टर, | |
| 5. आमोद-प्रमोद | आमोद-प्रमोद स्थल, जैसे-क्रीड़ा स्थल, क्रीड़ागण, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेन्ज, पक्षी अभ्यारण इत्यादि. | पौधशाला, स्टडफार्म, अल्पाहार गृह, योग केन्द्र, मनोरंजन उद्यान, होटल, नेचरोपेथी सेन्टर, प्रदर्शनी स्थल, वाटर पार्क, वनस्पति उद्यान, हेल्थ सेन्टर, जिमनास्टिक, लायब्रेरी, सांस्कृतिक केन्द्र, आर्ट गेलरी, | |
| 6. यातायात एवं परिवहन | रेल्वे स्टेशन, माल प्रांगण, नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस कर्मशाला, ट्रक-बस स्थानक एवं यातायात नगर स्टैण्ड, यात्रा समाप्ति केन्द्र, गोदाम. | अग्रोषण अधिकरण, शीतगृह, पेट्रोल पम्प एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत दुकानें, उपकरणों की दुकानें, उपाहार गृह, भोजनालय. | |
| 7. कृषि | कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि फार्म, हेलीपेड, विद्युत्/रेडियो केन्द्र/दूरदर्शन, खुले भण्डारण डिपो इत्यादि. | पेट्रोल पम्प, कब्रिस्तान, शमशान, मल शोधन केन्द्र, खन्ती स्थान, ईट भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन, माल गोदाम एल.पी.जी. गोदाम, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजल केन्द्र सेवाएं, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शीतगृह, खाद्य एवं बीज संग्रह केन्द्र, कृषि उपज आधारित उद्योग, पशु चिकित्सालय, अनुसंधान केन्द्र, ईंधन डिपो/गैस डिपो, ज्वलनशील पदार्थों के गोदाम/शोरूम, क्षेत्रीय मार्गों के दोनों ओर 100 मीटर गहराई तक शैक्षणिक संस्थाएं. | |

टीप :- विकास योजना में उपदर्शित मुख्य भू-उपयोग वर्ग में उपरोक्त सारणी के क्रमांक 1 से 6 अन्तर्गत उल्लेखित समस्त स्वीकार्य गतिविधियों का संयुक्त कुल क्षेत्र उस मुख्य भू-उपयोग के विकसित/विकासशील क्षेत्र का अधिकतम 25% अनुज्ञेय हो सकेगा।

6.13 विभिन्न उपयोगों के अन्तर्गत मल्टीप्लेक्स स्वीकृति हेतु म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधान लागू है।

6.14 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन

अहाते की दीवार की ऊंचाई एवं वाहन विराम संबंधी मापदण्ड नये क्षेत्रों के मापदण्डों के अनुरूप मान्य होंगे।

(अ) वर्तमान आवासीय क्षेत्र

धार : वर्तमान आवासीय क्षेत्र में विकास हेतु भूखण्ड के आकार आच्छादित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र

6-सा-16

| भूखण्ड का क्षेत्र | आच्छादित क्षेत्र | फर्शी क्षेत्रानुपात |
|----------------------------|------------------|---------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 90 वर्गमीटर से कम | 66 प्रतिशत | 1.25 |
| 90 से अधिक 180 वर्गमीटर तक | 60 प्रतिशत | 1.00 |
| 180 वर्गमीटर से अधिक | 50 प्रतिशत | 1.00 |

टीप.—मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से अधिक होने की दशा में 180 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्डों के लिए फर्शी क्षेत्रानुपात 1.25 तक अनुज्ञेय होगा।

(ब) आवासीय विकसित कॉलोनियों हेतु मापदण्ड

ऐसी कॉलोनियों जिनमें मार्ग विकसित होकर भूखण्डों पर 75 प्रतिशत भवन निर्मित हो गये हों, ऐसे क्षेत्र को वर्तमान आवासीय क्षेत्र माना जायेगा। ऐसे मार्गों पर स्थित रिक्त भूखण्डों पर भवनों के निर्माण हेतु उस मार्ग पर स्थित अन्य भवनों के निर्माण हेतु अपनाये गये मापदण्ड लागू होंगे, जबकि मार्ग पर स्थित रिक्त क्षेत्रों में कॉलोनी के विकास हेतु नवीन आवासीय क्षेत्र के लिए निर्धारित मापदण्ड लागू होंगे।

(स) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

वर्तमान विकसित क्षेत्र में अधिकतर वाणिज्यिक गतिविधियां मार्गों पर संचालित होती हैं। अब ऐसे मार्गों अथवा मार्गखण्डों को वाणिज्यिक मार्ग माना जावेगा।

वाणिज्यक मार्गों पर भवनों के ऊपर के तलों के निर्माण क्षेत्र एवं अन्य मापदण्ड परिसर के व्यवसाय के आधार पर नियमित होंगे. वर्तमान वाणिज्यक क्षेत्रों में वाणिज्यक मार्गों पर भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्रानुपात निम्नानुसार रहेगा. यह मापदण्ड पुनर्निर्माण/परिवर्तन की दशा में भी लागू माने जावेंगे.

निम्नलिखित शर्तों के अधीन वाणिज्यक क्षेत्रों में निम्नलिखित मानकों के आधार पर अनुज्ञा दी जा सकेगी:—

- (क) मार्गों की चौड़ाई, विकास योजना में प्रस्तावित मापदंडों के अनुरूप हों.
- (ख) अन्य तल यदि आवासीय उपयोग में हों, तो आवासीय क्षेत्र, भू-तल पर प्रस्तावित कुल फर्शी क्षेत्र के 3/4 से अधिक नहीं होगा.
- (ग) जिस मार्ग पर भवन/भूखण्ड स्थित हो, उस मार्ग की चौड़ाई के 1.5 गुना या 20 मीटर, जो भी कम हो, उससे अधिक अनुज्ञेय नहीं होगा.

किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भू-खण्डों में से मार्ग, फुटपाथ आदि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि यदि स्थानीय संस्था को दी जाती है, तो ऐसी दशा में उक्त भू-खण्ड पर निर्माण किये जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु हस्तांतरित की जाती है ऐसी दशा में भूमि का दुगना फर्शी क्षेत्र अनुपात अतिरिक्त प्रोत्साहन स्वरूप स्वीकार्य होगा.

वर्तमान वाणिज्यक क्षेत्रों में वाणिज्यक परिसरों के लिए अधिकतम अनुज्ञेय क्षेत्र निम्नानुसार रहेगा :—

| <u>भूखण्ड का आकार</u> | <u>अनुज्ञेय</u> |
|--------------------------------|-----------------|
| — 25 वर्गमीटर तक | 75 प्रतिशत |
| — 25 वर्गमीटर से 100 व.मी. तक | 60 प्रतिशत |
| — 100 वर्गमीटर से 400 व.मी. तक | 50 प्रतिशत |
| — 400 वर्गमीटर से अधिक | 40 प्रतिशत |
| फर्शी अनुपात | 1.50 (अधिकतम) |

टीप :—(1) वर्तमान भवन रेंखा यथावत रखी जावेगी.

(2) जिस मार्ग पर भवन/भूखण्ड स्थित हो उस मार्ग की चौड़ाई के 1.5 गुना या 30 मीटर जो भी कम हो उससे अधिक अनुज्ञेय नहीं होगी.

(द) वर्तमान मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां

वर्तमान विकसित क्षेत्र में जिन मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित है ऐसे मार्गों को उन पर संचालित गतिविधियों के अनुसार निम्न दो श्रेणियों में रखा गया है.

- (क) वाणिज्यिक मार्ग (सी)
- (ख) वाणिज्यिक-सह-आवासीय (आर. सी.)
- (ग) इन मार्गों पर अनुज्ञा हेतु निम्न मापदण्ड निर्धारित किये जाते हैं.

धर : वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गों का वर्गीकरण एवं फर्शी क्षेत्रानुपात

6-सा-17

| क्र. | मार्ग का नाम | मार्ग वर्गीकरण | प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई (मीटर) | अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात |
|------|---|----------------|--------------------------------|----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | काला भैरव तालाब से प्रस्तावित रेल्वे लाईन तक एम. आर.-3. | आर. सी. | 30 | 1.25 |
| 2 | खारिया तालाब से जेतपुरा तालाब तक एम. आर.-11. | आर. सी. | 30 | 1.25 |
| 3 | लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी मार्ग | आर. सी. | 18 | 1.25 |
| 4 | रामतलाई मार्ग | आर. सी. | 24 | 1.25 |
| 5 | औद्योगिक क्षेत्र मार्ग (मगजपुरा) | आर. सी. | 18 | 1.25 |
| 6 | भोज चिकित्सालय के पास का मार्ग | आर. सी. | 12 | 1.25 |
| 7 | धारेश्वर मंदिर से नित्यानंद आश्रम | सी. | 12 | 1.50 |
| 8 | फड़के स्टूडियो से भोज हॉस्पिटल तक | सी. | 12 | 1.50 |
| 9 | खानकपुरी से देलमी तक | सी. | 18 | 1.50 |
| 10 | खेड़ापाति मार्ग | सी. | 18 | 1.50 |
| 11 | धारेश्वर मार्ग | सी. | 18 | 1.50 |
| 12 | महात्मा गाँधी मार्ग | सी. | 12 | 1.50 |
| 13 | कलेक्टोरेट रोड | सी. | 18 | 1.50 |
| 14 | विश्राम भवन से एन. एच. 59 तक | सी. | 15 | 1.50 |
| 15 | जवाहरमार्ग मोहन टॉकीज चौराहे से धारेश्वर मंदिर तक. | सी. | 15 | 1.50 |
| 16 | प्रस्तावित रेल्वे लाईन के समानान्तर एम. आर.-2. | सी. | 36 | 1.25 |

- उपरोक्त मार्ग खण्डों के वर्तमान उपयोग के आधार पर कालम 3 अनुसार मार्गों का वर्गीकरण किया गया है. अतः निर्धारित मापदण्ड अथवा वाणिज्यिक-सह-आवासीय उपयोग अन्तर्गत वर्तमान मार्ग खण्ड के लिए ही लागू होंगे.
- भू-खण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र Casual Parking हेतु छोड़ना आवश्यक होगा.

3. वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक-सह-आवासीय मार्गों एवं वाणिज्यिक उपयोग प्रस्तावित मार्गों की चौड़ाई से 1.5 गुना या 30 मीटर गहराई तक, जो भी कम हो स्वीकार होगा।

निर्मित क्षेत्र

वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र की गणना निम्नानुसार की जायेगी।

| भूखण्ड का क्षेत्रफल | भू-तल पर निर्मित क्षेत्र अधिकतम |
|--|---------------------------------|
| 1. अधिकतम 200 वर्ग मीटर तक | 80 प्रतिशत |
| 2. 200 वर्ग मीटर से अधिक 400 वर्गमीटर तक | 70 प्रतिशत |
| 3. 400 वर्ग मीटर से अधिक | 60 प्रतिशत |

(इ) सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक

इस उपयोग अन्तर्गत स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात वर्तमान सखन क्षेत्र के लिये निम्न सारणी में दर्शाये गए।

धार : सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड

6-सा-18

| क्र. | विवरण | कवरेज | फर्शी अनुपात |
|------|---------------------------------|------------|--------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | महाविद्यालय | 40 प्रतिशत | 1.00 |
| 2 | उच्चतर माध्यमिक विद्यालय | 40 प्रतिशत | 1.00 |
| 3 | प्राथमिक शाला | 50 प्रतिशत | 1.25 |
| 4 | पूर्व प्राथमिक शाला | 50 प्रतिशत | 1.25 |
| 5 | चिकित्सालय | 40 प्रतिशत | 1.00 |
| 6 | स्वास्थ्य केन्द्र | 50 प्रतिशत | 1.25 |
| 7 | पुलिस थाना | 50 प्रतिशत | 1.25 |
| 8 | अग्निशमन भवन | 50 प्रतिशत | 1.25 |
| 9 | सामुदायिक भवन | 40 प्रतिशत | 1.00 |
| 10 | शासकीय एवं अर्ध शासकीय कार्यालय | 40 प्रतिशत | 1.25 |

टीप.— 5 प्रतिशत अतिरिक्त अच्छादन, गैरेज तथा साइकल स्टेण्ड के लिए स्वीकार्य एवं अनिवार्य होगा।

6.15 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित हैं :

संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियों का नियंत्रण निम्न नियमन के आकार पर किया जावेगा।

- (1) बड़े तालाबों के FTL से 50 मीटर जैसे देवी सागर तालाब, मुंज सागर तालाब, धूप तालाब, जेतपुरा तालाब बड़ा, माली बाड़ा तालाब, (धूप तालाब के दक्षिण की ओर), आमखेड़ा तालाब (आमखेड़ा), माफीपुरा की सीमा पर, काल भैरव तालाब एवं देलमी तालाब तथा अन्य छोटे तालाबों के FTL से 30 मीटर की दूरी तक किसी प्रकार का भवन निर्माण स्वीकार्य नहीं होगा। इन क्षेत्रों में स्वीकार्य गतिविधियों हेतु न्यूनतम भूमि की आवश्यकता 1 हेक्टर होगी। इन स्वीकार्य गतिविधियों हेतु केवल 10% ग्राउण्ड कवरेज तथा 1:0.20 एफ. ए. आर. अधिकतम भवन ऊंचाई 9 मीटर के साथ मान्य होगा। एम. ओ. एस. सामने न्यूनतम 30 मीटर तथा अन्य और 10 मीटर अनिवार्य होंगे।
- (2) नदी नाला एवं तालाबों के किनारे खुला छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र म. प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम-50 (ख) के (न्यूनतम) के प्रावधानों के अनुसार होगा।
- (3) मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाब एवं नदियों में प्रवाहित किया जाना निषिद्ध है।
- (4) पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग जल स्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्र, कृषि कार्य हेतु प्रतिबंधित रहेगा ताकि जल स्रोतों के प्रदूषण को रोका जा सके। सम्बन्धित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय एवं कार्यवाही की जावेगी।
- (5) नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से आमोद-प्रमोद, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य जो पर्यटन गतिविधियों से संबंधित हैं। बाहर खुले क्षेत्रों में स्वीकार्य होंगे। नियंत्रित क्षेत्र से बाहर खुले क्षेत्र में 60 मीटर/30 मीटर खुले निम्नलिखित निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे।
- (6) तालाबों के किनारे के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाईन जब उसका निर्माण हो जाये, जोड़ना होगा।
- (7) नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी। बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी गई हो।
- (8) तालाबों के संरक्षण एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य अनुज्ञेय होंगे।
- (9) संवेदनशील क्षेत्रों में रख-रखाव एवं तत्संबंधी विकास कार्य किये जा सकेंगे।

6.16 ऐतिहासिक महत्व एवं नगरीय विरासत वाले भवन/परिसरों हेतु नियमन

- नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन.
- प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी आधिपत्य में हो, तो भी.
- समय-समय पर उत्खनित/खोजे गये विरासतीय भवन.

सक्षम प्राधिकारी द्वारा शीघ्रता से विरासत महत्व के स्मृति चिन्हों के संरक्षण एवं सुधार हेतु विस्तृत अध्ययन कर प्रस्ताव तैयार कराये जावेंगे। जब तक इस प्रकार का अध्ययन एवं प्रस्ताव क्रियान्वयन हेतु तैयार नहीं हो जाता जब तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवन निम्नानुसार ऐतिहासिक एवं नगरीय विरासत के भवनों/परिसरों पर नियमन लागू होंगे।

- प्रत्येक विरासत भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसके परिसर से 100 मीटर क्षेत्र में व्याप्त होगा।

- शासन द्वारा स्वीकृत निजी या अन्य किसी संस्था के माध्यम से मूल स्वरूपीकरण स्वीकार्य होगा.
- चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनों को गिराने की अनुमति नहीं होगी, चाहे वे निजी आधिपत्य में ही क्यों न हो.
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदण्ड से संचालित नहीं होंगे.
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊँचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के आधार पर निर्धारित की जावेगी.
- मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, आंगन जो कि नगर के प्रमुख तत्व हैं, को संरक्षित रखते हुए नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथास्थिति दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिए.
- प्रतिबन्धित क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण विकास किया जा सकेगा. जिसमें विरासत से मिलता-जुलता परिवेश, वृक्षारोपण, पहुंच, परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग का विकास किया जा सकेगा. जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार अनुज्ञेय होगा. प्रत्येक विरासत भवन से 300 मीटर तक के क्षेत्र के भवन निर्माण स्वीकृति उक्त भवनों की सुरक्षा एवं सौन्दर्य बनाए रखते हुये नियमित की जाएगी.
- विरासत भवनों को यथासंभव किसी उपयोग सार्वजनिक प्रयोजनार्थ उपयोग में इस प्रकार उपयोग में लाया जाना प्रस्तावित है कि उस भवन के निर्माण की मूल भावना की कोई हानि न होती हो. सार्वजनिक प्रयोजन के उपयोग में लाने का मूल आशय यह है कि इस प्रकार इन भवनों के संधारण हेतु वित्तीय संसाधन जुटाये जा सके तथा आने वाली पीढ़ी को प्राचीन स्थानीय संस्कृति से अवगत कराया जा सके.

6.17 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

विकास योजना प्रस्तावों के अन्तर्गत आवेदनकर्ता को अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन-पत्र के साथ म. प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानानुसार निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्न किया जाना आवश्यक है.

1. म. प्र. भूमि विकास नियम 1984 के अन्तर्गत निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में अनुज्ञा आवेदन-पत्र प्रस्तुत करना.
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण: खसरा पंचशाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण पत्रक,
3. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू सीमाएं).
4. मूल खसरा, मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के खसरा क्रमांक अंकित हों. साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हो आवेदित भूमि पर खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जाये.
5. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित.
6. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि लाल रंग चिन्हित हो, साथ ही मुख्य पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू-उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन संबंधी जानकारी.

7. सर्वे प्लान— जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक नाले, गड्डे, वृक्ष यदि भूमि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्चदाब विद्युत लाइन, राइट ऑफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग विद्युत् एवं टेलीफोन के खंभे एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हो सम्बन्धी 1,500/1000/2000 स्केल वाला सर्वे प्लान के प्रस्तावित विकास प्रस्ताव सम्बन्धी मानचित्र.
8. प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि सभी संबंधी मानचित्र.
9. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदिय विवरण.
10. विकास प्रस्ताव के उपयोग जैसे—आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि का उल्लेख.
11. म. प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/निवेश अनुज्ञा शुल्क निर्धारित शीर्ष में जमा करना होगा.
12. अधिनियम के अन्तर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अन्तर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्न करना आवश्यक है.
13. म. प्र. भूमि विकास नियम-1984 के नियम 49 (3) में निहित प्रावधानों के अन्तर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्न करें.
14. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त आवेदक अपने प्राधिकृत वास्तुविद/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहाँ आवश्यक हो, वहाँ का परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गई हो, को आवेदन के साथ संलग्न कर प्रस्तुत करना होगी.

टीप :-

1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम/नियम के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रसारित निर्देश एवं मार्गदर्शन का पालन करना होगा.
2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा के प्रकरणों का परीक्षण करते समय म. प्र. भूमि विकास नियम-1984 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना होगा.

6.18 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित-भू-उपयोग)

1. आवेदन केवल भू-स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जाएगा.
2. परिशिष्ट 1 (द) के अनुसार निर्धारित प्रपत्र में आवेदन पत्र.
3. आवेदित भूमि का मूल खसरा, मानचित्र जिसमें भूमि उससे संलग्न 200 मीटर तक के खसरा क्रमांक दर्शित हो.
4. अद्यतन खसरा पंचशाला एवं खसरा खतौनी.
5. भूमि का पंजीकरण प्रमाण-पत्र तथा नामांतरण प्रमाण-पत्र आवेदन के साथ संलग्न करना होगा.

विकास योजना क्रियान्वयन

विकास योजना प्रस्तावों को यथा संभव प्रयासों द्वारा निर्धारित समयवधि में क्रियान्वित किया जावे तभी इसके तैयार करने की सार्थकता सिद्ध होगी। यह अपेक्षित है कि इसमें नागरिकों द्वारा व्यक्तिगत या संगठित रूप से निर्माण पुनर्निर्माण और विभिन्न उपयोग हेतु भूमि विकास करके योगदान करना होगा। इसलिए यह आवश्यक होगा कि ऐसे प्रयासों का मार्गदर्शन, निवेश सलाह देकर किया जावे जिससे कि प्रस्तावित निर्माण एवं विकास अनुमोदित विकास योजना के उपबंधों के अनुरूप हो। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा जबकि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अन्तर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्धशासकीय या व्यक्तिगत हो, उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त कर किया जावे। भूमि उपयोग तथा भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 एवं म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 में निहित है।

विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः धार नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा। इसके गठन होने तक यह दायित्व नगर पालिका, धार द्वारा वहन किया जावेगा। इसके अतिरिक्त मध्यप्रदेश गृह निर्माण मण्डल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग नगर पालिका, धार इत्यादि द्वारा भी अपने संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता है। इससे विकास योजना के कार्यान्वयन में मदद मिलेगी। इसलिए यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु अनेक शासकीय, अर्धशासकीय निकाय, विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रमों पर विशेष ध्यान दें।

7.1 विकास योजना का कार्यान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2021 तक की आवधि के लिए है। वर्तमान मूल्यों अनुसार पूर्ण प्रस्ताव कार्यान्वित करने में लगभग 299.26 करोड रुपये का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न भूमि उपयोग हेतु 1976.26 हेक्टेयर भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं 60 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय, नये मार्गों, ओव्हर ब्रिज का निर्माण आदि शामिल है, भू अर्जन की औसत दर 10.00 लाख रुपये प्रति हेक्टर मानी गई है।

धार : योजना क्रियान्वयन की लागत

7-सा-1

| क्र. | भूमि उपयोग | क्षेत्र (हेक्टर में) | | | भू- अर्जन रु. 10.00 लाख प्रति हेक्टर की दर से | भूमि के 60 प्रतिशत पर विकास व्यय | | | |
|------|------------|----------------------|---------|----------------------------------|---|----------------------------------|--|--------------------------|---------------------------------------|
| | | प्रस्तावित | वर्तमान | शेष भूमि को अर्जित करना है | | क्षेत्र (हे.में) | दर प्रति हेक्टर (रु. लाख में) | लागत (रु. लाख में) | कुल लागत (रु. लाख में) (6+9) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1. | आवासीय | 977.49 | 322.92 | 654.57 | 6545.40 | 392.40 | 6.38 | 2502.23 | 9047.93 |
| 2. | वाणिज्यक | 120.46 | 21.42 | 99.04 | 990.04 | 594.02 | 6.38 | 375.42 | 1365.46 |
| 3. | औद्योगिक | 112.88 | 30.08 | 82.80 | 828.80 | 49.68 | - | 793.29 | 2865.59 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|------------|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|----------------|-----------------|
| 4. | पीएसपी | 460.47 | 253.24 | 207.23 | 2072.30 | 124.34 | - | 793.29 | 2865.69 |
| 5. | सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवा | 7.20 | 7.20 | - | - | - | - | - | - |
| 6. | आमोद-प्रमोद | 542.16 | 17.16 | 525.00 | 5250.00 | 215.00 | - | 2009.7 | 7259.76 |
| 7. | यातायात एवं परिवहन | 541.18 | 136.18 | 405.00 | 4050.00 | 243.06 | - | 1550.72 | 5601.72 |
| 8. | गंदी वस्तीयों का पर्यावरण सुधार | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 9. | ओवर ब्रिज | - | - | - | - | - | - | - | - |
| योग | | 2761.84 | 788.20 | 1973.64 | 19736.54 | 1718.50 | 12.76 | 8024.65 | 29006.05 |

7.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है। निम्नलिखित उद्देश्यों की प्राप्ति हेतु योजना क्रियान्वयन नीति निर्धारित की जावेगी।

क्रियान्वयन नीति निर्धारण से संबंधित बिन्दु :-

1. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण तथा संवर्धन।
2. सांस्कृतिक धरोहरों का संरक्षण।
3. भूमि का कुशलतम उपयोग।
4. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता/संधारण।
5. भूमि प्रदाय तथा अधोसंरचना विकास में सहभागिता का निर्धारण।
6. समाज के कमजोर वर्गों हेतु आवास उपलब्ध कराना।

उक्त क्रियान्वयन निम्न क्षेत्रों में किया जाना प्रस्तावित है :-

- (अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम
- (ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम
- (स) राज्य आवास एवं पर्यावास नीति विकास

7. मुख्य मार्गों पर स्थित भवनों/भूमि के विकास हेतु प्राप्त आवेदनों का निराकरण इस प्रकार किया जावेगा कि मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई भी उपलब्ध हो, साथ ही आवेदक को प्रोत्साहन स्वरूप फर्शी क्षेत्र उसी जगह उपलब्ध हो तथा स्थानीय संस्था को विकास हेतु भूमि उपलब्ध हो सकें।

8. किसी भी तरह के स्वीकार्य भू-उपयोग 9.00 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग अनुज्ञेय नहीं होंगे।
9. प्रत्येक अभिन्यास के खुले क्षेत्र में प्रत्येक 100 आवासीय इकाइयों के लिए एक बालवाड़ी एवं एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 6.0 × 6.0 मीटर स्थान आरक्षित रखना होगा। जहां से स्थानीय संस्थाएँ सुविधापूर्वक कचरे को उठा सकें।
10. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखण्ड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम-53(1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार, जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो, नियंत्रित होगा।

7.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण से तात्पर्य पर्यावरण संबंधी उन समस्याओं से है जो कतिपय भूमि प्रबंधन से संबंधित है।

अन्य पर्यावरणीय समस्याएं जैसे नगरीय अवशिष्ट के उपचार, निराकरण, इसके पुनर्चक्रीकरण एवं नगर विस्तार के परिपेक्ष्य में जनसंख्या के व्यवस्थापन से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है।

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व

उपरोक्त संवेदनशील बिन्दु के परिपेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय हैं :—

1. जल स्रोतों में जल-मल के प्रवाह नियंत्रित कर जल प्रदूषण को रोकना।
2. जल फैलाव क्षेत्रों में भूमिक्षरण को रोकना एवं इस क्षेत्र में कृषि हेतु उर्वरक उपयोग निक्षेप।
3. निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का प्रभावी पर्यवेक्षण।
4. सभी जल स्रोतों के जल फैलाव क्षेत्रों में प्रदूषण एवं अन्य पर्यावरणीय गिरावट के नियंत्रण हेतु संस्थागत समन्वय व्यवस्था की स्थापना।

7.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना

नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना का प्रमुख स्वरूप निम्न नीतिगत उद्देश्यों पर आधारित करते हुए उनकी पूर्ति का प्रयास किया जाना प्रस्तावित है

- संस्था का गठन।
- विस्तृत योजना का प्रस्ताव तथा भूमि क्षमता के अनुरूप भूमि उपयोग तथा अधोसंरचना विकास हेतु नियमन।
- भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में निजी एवं राज्य योजनाओं के स्थल तथा रूपांकन में अधिकतम सक्षम भूमि उपयोग।
- नगरवासियों, दर्शनार्थियों एवं क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिप्रेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्ति-युक्त प्रावधान।

नगर अधोसंरचना और सेवा का कार्यक्रम के प्रमुख तत्व—

1. विकास में जनभागी सुनिश्चित करना.
2. भूमि बैंक का स्थापना.
3. एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना.
4. विकास व्यापक हेतु दृष्टिकोण.
5. समयबद्ध विकास प्रक्रिया हेतु तंत्र स्थापित कराना.

7.4.1 जनभागीदारी विकास

विकास कार्यक्रमों में भूमि स्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकासतंत्र का प्रभावीकरण किया जावेगा. यहां समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी. सार्वजनिक संस्थाएं, प्रमुख सेवा तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होगी. परिसीमन विकास आवास नीति में उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा किया जावेगा. इस प्रकार विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन परिसीमन अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल राज्य आवास नीति के परिपेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं को आवास संघों एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा दिया जायेगा. उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी.

7.4.2 भूमि बैंक की स्थापना

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम में सहभाग करने वाली सार्वजनिक संस्थाओं तथा निजी संस्थाओं की विभिन्न परियोजनाओं में सम्मिलित भूमि में से आनुपातिक एवं साम्य के आधार पर भूमि अंशदान करने हेतु अधोसंरचना भूमि बैंक की स्थापना प्रस्तावित है. नगर के मुख्य मार्गों एवं सार्वजनिक खुले क्षेत्रों हेतु अधोसंरचना विकास बैंक में भूमि के अंशदान को प्रोत्साहन स्वरूप छूट या लाभ राज्य शासन के सहयोग से प्रदान किया जाना प्रस्तावित है.

7.4.3 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

एकीकृत विकास कार्यक्रम को निम्नलिखित नीतिगत ढांचे के अनुरूप क्रियान्वित एवं तैयार किया जा सकेगा. वार्षिक योजना/पंचवर्षीय कार्य योजना विकास कार्यक्रम तैयार किया जावेगा. जिसमें पंचवर्षीय क्रियान्वयन योजना तैयार की जायेगी. जिसमें पांचवर्षीय नगर विकास कार्यक्रम प्रावधानित किया जावेगा. ग्रह कार्यक्रम नगर की विकास योजना के प्रमुख समन्वित भू-उपयोग के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर किये जाने वाले क्षेत्रों के लिए विकास के प्रावधान होंगे. जो प्रमुखतः कंडिका 7.6 के अनुक्रम में तैयार किया जाना चाहिये.

नगर विकास प्रक्रिया में जन सहभागिता से समन्वय रखते हुए प्राधिकारी द्वारा वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा. यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण लक्ष्य, भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्तखण्ड एवं उपवृत्तखण्ड स्तर की सुविधाओं तथा शासकीय एवं अर्द्धशासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शायेगा. यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले "नगर मार्ग तंत्र" तथा मुख्य सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से उपदर्शित करेगा. इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिये समुचित धनराशि को समय पर उपलब्ध कराने का प्रयत्न किया जाना चाहिये. योजना के सफल क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक होगी.

नगर विकास में निवेश के अन्तर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिये एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होगा. इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ष विशेष के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्रोतों को एकीकृत करने का प्रयास किया जाएगा. एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन

निम्नलिखित ढांचे के अन्तर्गत किया जाना प्रस्तावित है:—

1. एकीकृत नगरीय विकास योजना के घटकों का चयन.
2. कार्यक्रम के समन्वय अधिकारी एवं सहभागियों में से निवेश के लिये सर्वसम्मत विषय सूची की पहचान.
3. विकास योजनाओं की प्राथमिकता निर्धारण.
4. एकीकृत नगरीय विकास योजनाएं तैयार करना.
5. निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों को चयनित करना जो सहभागिता का उपयोग करते हुए समन्वित विकास में सहायक दृष्टिकोण रखते हों.
6. समन्वय प्राधिकारियों और अन्य वृत्तखण्डीय/एजेंसियों की क्रियान्वयन में भूमिका को परिभाषित करना. विकास योजना के प्रथम चरण में चयनित घटकों के क्रियान्वयन द्वारा नगर के विभिन्न क्षेत्रों में विभिन्न भूमि उपयोग के अन्तर्गत लगभग 345.92 हेक्टर भूमि अधिगृहित कर विकसित किया जाना प्रस्तावित है. प्रस्तावित क्रियान्वयन प्रक्रिया के अन्तर्गत भूमि अधिगृहण की लागत सहित क्षेत्र की वर्तमान विकास दर के अनुसार प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत लगभग रुपये 5726.6 करोड़ होगी.

7.5 योजना एवं कार्यक्रम

- (अ) आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना को दो चरणों में क्रियान्वित किया जाना है. प्रथम चरण सन् 2011 तक की आवश्यकताओं हेतु द्वितीय 2011 से 2021 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा.
- (ब) योजना प्रस्तावों में क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के समन्वय से संसाधन गतिशीलता की सहभागिता के आधार पर क्रियान्वयन योग्य बनाया जाना चाहिये.
- (स) योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिये नीति को सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की अ-हम भूमिका होगी. उक्त उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जाना प्रस्तावित है :—
 1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना.
 2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारण करना जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों के समन्वित विकास को गति प्रदान करें.
 3. भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियां तैयार करना.
 4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ-साथ लगभग आवास एवं पर्यावास नीति अनुरूप करें. अर्द्धविकसित भूखण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्तरूप देना.
 5. योजना के दोनों चरणों की आवश्यक जलपूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोतों का विकास.
 6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु अधोसंरचना, पावर ग्रिड, जल निकास व्यवस्था का आंकलन, निर्धारण एवं विकास.

7. भूमि विकास कार्यक्रम, नगरीय विकास परियोजनाएं साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष निजीयन एवं विकास अनुज्ञा प्रणाली तैयार करना चाहिए.
8. एक विशेष परिणाम मूलक भूमि निष्पादन की नीति तैयार करने की आवश्यकता है, ताकि वृत्तखण्डों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधन में बढ़ोत्तरी एवं गतिशीलता लायी जा सके.
9. जल स्रोत में वृद्धि एवं ऊर्जा विवरण केन्द्रों की स्थापना.

7.5.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार है:—

- यह सुनिश्चित करना कि उपलब्धता में कमी तथा उपयुक्त अधोसंरचना में कमी के कारण विकास प्रभावित न हो.
- उपलब्ध व्यय परवर्तित नगरीय भूमि का कुशलतम उपयोग करना.
- अर्द्धविकसित एवं अविशुद्ध क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन.
- भू-स्वामियों, सामाजिक समूहों एवं निजी विकासकर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता पर आधारित भूमि विकास कार्यक्रम तैयार करना.

7.6 प्रथम चरण क्रियान्वयन के घटक-

1. आवासीय

माण्डव-रतलाम मार्ग पर ग्राम मगजपुरा, जेतपुरा एवं नवगांव बुजुर्ग में निवेश इकाई क्र. 2 एवं 3 में आवासीय उपयोग का विकास.

2. वाणिज्यिक

माण्डव-रतलाम मार्ग के दोनों ओर ग्राम मगजपुरा, जेतपुरा एवं नवगांव बुजुर्ग में निवेश इकाई क्र. 2 एवं 3 में वाणिज्यिक उपयोग का विकास.

3. औद्योगिक

प्रस्तावित 60 मीटर चौड़े रिंग रोड के पश्चिम की ओर ग्राम जेतपुरा एवं नवगांव बुजुर्ग में निवेश इकाई क्र. 3 व 5 में औद्योगिक क्षेत्र का विकास.

4. सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक एवं सार्व. उपयोग

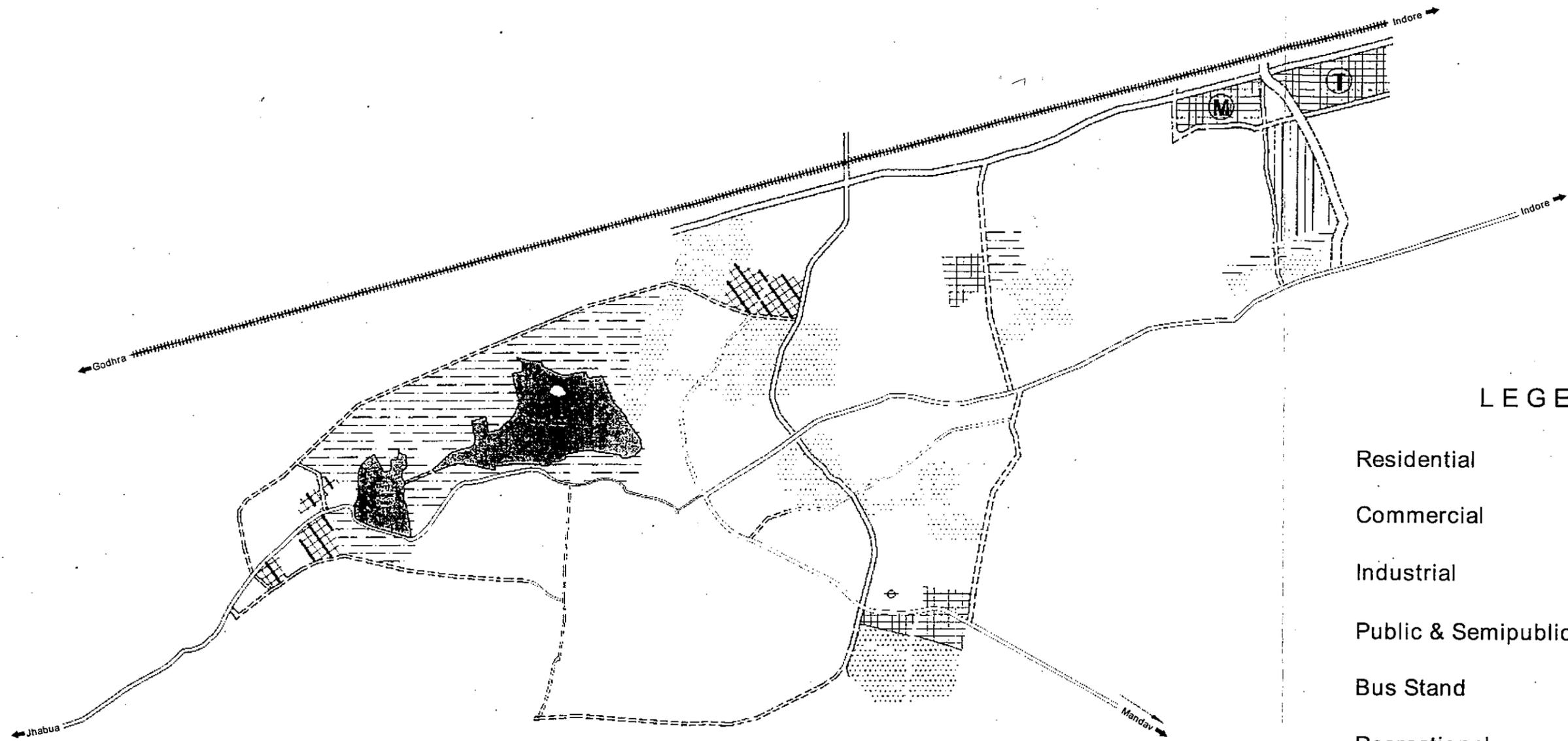
प्रस्तावित 60 मीटर चौड़े रिंग रोड के पूर्व की ओर ग्राम जेतपुरा एवं मगजपुरा में निवेश इकाई क्र. 2 व 5 में सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोग का विकास.

5. आमोद-प्रमोद

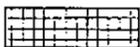
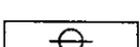
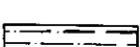
प्रस्तावित 60 मी. चौड़े रिंग रोड से संलग्न क्षेत्र तथा तालाबों के आसपास ग्राम देलमी, रतनागरा खानकपुरी, इस्लामपुरा, मालीवाड़ा, आमखेड़ा, मतलबपुरा, आथर, जेतपुरा एवं नवगांव बुजुर्ग में निवेश इकाई क्र 1, 2, 3 व 4 में आमोद-प्रमोद हेतु विकसित किया जाना प्रस्तावित है.

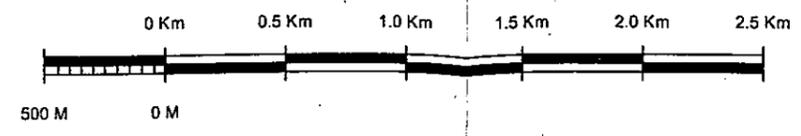
DHAR

7.1 FIRST PHASE



LEGEND

- Residential 
- Commercial 
- Industrial 
- Public & Semipublic 
- Bus Stand 
- Recreational 



1:30,000



6. यातायात एवं परिवहन

माण्डव-रतलाम मार्ग पर तथा प्रस्तावित 60 मी. चौड़े रिग रोड पर ग्राम मगजपुरा, जेतपुरा में निवेश इकाई क्र. 2 एवं 3 में प्रस्तावित किया गया है.

धार : प्रथम चरण लागत

7-सा-2

(क्षेत्रफल हेक्टर में)

| क्र. | कार्य का विवरण | भू-अर्जन भौतिक लक्ष्य (हेक्टर) | 60 प्रतिशत का विकास व्यय | | कुल लागत | |
|------|---|---|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | | व्यय (रु. लाख में) | भौतिक लक्ष्य (हेक्टर में) | व्यय (रु. लाख में) | (4+6) (रु. लाख में) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. | आवासीय | 129.37 | 1293.70 | 77.62 | 776.20 | 2069.9 |
| 2. | वाणिज्यिक | 44.81 | 448.10 | 26.88 | 268.80 | 716.9 |
| 3. | औद्योगिक | 22.75 | 275.50 | 13.65 | 136.50 | 412.00 |
| 4. | सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक | 18.87 | 188.70 | 11.32 | 113.20 | 301.90 |
| 5. | आमोद-प्रमोद | 86.37 | 863.70 | 51.82 | 518.20 | 1381.90 |
| 6. | यातायात एवं परिवहन मार्ग (अ) उप बस स्थानक (ब) मार्ग | 52.75 | 527.50 | 31.65 | 316.50 | 844.00 |
| योग— | | 354.92 | 3597.2 | 212.94 | 2129.4 | 5726.6 |

7.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्न सीमा में तैयार करना प्रस्तावित है—

1. पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर पर्यवेक्षण तंत्र की स्थापना.
2. आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अन्तर्गत प्राथमिकताओं वाली कार्य योजना का निर्धारण.
3. प्रथम चरण क्रियावयन योजना के अन्तर्गत नगर विकास हेतु चिन्हित कार्यक्रमों से संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं में उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना.
4. वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं अधोसंरचना के आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र हेतु निवेश निर्धारण.
5. आलोच्य क्षेत्रों के सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका एवं निर्धारण.
6. समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना.
7. वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण.
8. सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम परियोजना तथा उप परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना.

योजना पर्यवेक्षण के लक्ष्य की पूर्ति निम्न स्तरों के माध्यम से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है:—

1. स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण समिति का गठन.
2. नगर विकास प्राधिकरण अथवा नगरपालिका द्वारा वार्षिक विकास प्रतिवेदन तैयार करना.

3. नियोजन पर्यवेक्षण समिति द्वारा विकास कार्यक्रम/क्रियान्वयन का मूल्यांकन.
4. समिति को प्रतिवेदन प्रस्तुत करना.
5. वार्षिक विकास प्रतिवेदन पर शासन द्वारा जारी निर्देशों का क्रियान्वयन करना.

विकास योजना की सफलता, विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारण, समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रमों के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करता है. यह योजना के क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ-साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरांत तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र की स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करती है.

7.8 पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मूलतः धार विकास प्राधिकरण का होगा. अपितु इनके क्रियान्वयन में अन्य संस्थायें एवं विभाग भी सहभागी होंगे. अतः क्रियान्वयन की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ-3/3130/32/97, दिनांक 20-1-1998 एवं संशोधन आदेश क्रमांक एफ-3/55/32/98, दिनांक 12-8-98 द्वारा जिलाध्यक्ष धार की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है. जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश म. प्र. के आदेश क्रमांक 2876 दिनांक 15-5-98 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी. धार नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के गठन होने तक यह दायित्व धार नगरपालिका वहन करेगी.

7.8.1 वार्षिक विकास प्रतिवेदन

विकास प्राधिकारी द्वारा नियोजन पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जायेगा जिसमें नियोजन क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के साथ ही सुधार हेतु अनुसंशित घटक भी सम्मिलित होंगे. समिति अपनी अनुशांसा के साथ संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश म.प्र. भोपाल के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी, जिसे संचालक द्वारा अपने प्रतिवेदन के साथ शासन को अनुमोदनार्थ भेजा जावेगा. शासन का अनुमोदन अंतिम होगा.

7.9 योजना की व्याख्या

धार विकास योजना मूलतः नगर विकास एवं नियोजन नीति है. विकास योजना में निहित प्रस्ताव विस्तृत तथा सांकेतिक स्वरूप के हैं. अतः विकास प्रस्तावों की व्याख्या विस्तृत हेतु निम्नलिखित मापदंडों पर आधारित होगी.

1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषय वस्तु के साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है.
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग सारणी एवं विकास नियमन अध्याय 6 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा.
3. ऐसी भूमि उपयोग गतिविधियां जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (मेजर लैंड युक्त जोन) में परिभाषित नहीं है वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जावेगी, किन्तु जो स्वीकार्य भूमि-उपयोग सूची में शामिल है वे भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आयेंगे.
4. विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना के रूपांकन में आंशिक परिवर्तित अपरिहार्य होता है. स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी की आवश्यकता के आधार पर मार्ग संचरना का निर्धारण मान्य होगा. इस संदर्भ में संचालक, राज्य शासन द्वारा जारी किया गया निर्णय स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जावेगा.
5. शासन द्वारा म. प्र. आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के क्रियान्वयन हेतु जारी आदेशों/दिशा निर्देशों का पालन करना होगा.

नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग

अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 2 नवम्बर, 1973

क्रमांक 2932/1-89/तैंतीस/73.—मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अन्तर्गत राज्य सरकार एतद्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिये धार निवेश क्षेत्र का गठन करती है जिसकी सीमायें नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई हैं:—

अनुसूची

धार निवेश क्षेत्र की सीमाएं

- 1 उत्तर में :—तोर नौद तथा खिलचीपुर की उत्तरी सीमा तक.
- 2 पश्चिम में :—खिलचीपुर, आयर, मतलबपुरा तथा आमखेड़ा की पश्चिमी सीमा तक.
- 3 दक्षिण में :—आमखेड़ा, शाहपुरा देलमी की दक्षिणी सीमा तक.
- 4 पूर्व में :—देलमी तथा जलपुरा की पूर्वी सीमा तक.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार
हस्ता./—

(नवलचन्द जैन)

उप सचिव, मध्यप्रदेश शासन
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग.

क्रमांक 2933/1-89/तैंतीस/73- भोपाल

दिनांक 2 नवम्बर, 1973

1. आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर, मध्यप्रदेश,
2. कलेक्टर, धार, मध्यप्रदेश,
3. मुख्य नगर पालिका, धार,
4. अपर संचालक, नगर एवं ग्रामीण नियोजन, मध्यप्रदेश भोपाल को उनके ज्ञापन क्रमांक 11310/विधि/टी.एण्ड सी.पी./दिनांक 28-9-73 के संदर्भ में सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु अग्रेषित.
5. नियंत्रक, शासकीय मुद्रणालय, मध्यप्रदेश, भोपाल को अधिसूचना को मध्यप्रदेश के राजपत्र भाग-2 में प्रकाशनार्थ.

हस्ता. अवर सचिव.

कार्यालय अपर संचालक
नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन भोपाल

क्रमांक 13920/विधि/टी.एण्ड सी.पी.
प्रतिलिपि :—

भोपाल, दिनांक 2-11-1973

संयुक्त संचालक, नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग, इन्दौर को सूचनार्थ अग्रेषित.

अपर संचालक
नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन
मध्यप्रदेश.

नगर तथा ग्रामीण क्षेत्र नियोजन विभाग मध्यप्रदेश

सूचना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (23 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (3) के अनुसरण में सर्वसाधारण की जानकारी हेतु यह प्रकाशित किया जाता है कि संचालक नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग द्वारा निम्नलिखित अनुसूची में विनिर्दिष्ट धार निवेश क्षेत्र में की भूमि का वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र तदनुसार सम्यक रूप से अंगीकृत किये जाते हैं। इस सूचना की एक प्रति उक्त अधिनियम की धारा 15(4) के अनुसरण में म. प्र. राजपत्र में प्रकाशन हेतु भेजी जा रही है, जो इस बात का निश्चायक साक्ष्य होगा कि मानचित्र सम्यक् रूप से तैयार तथा अंगीकृत कर लिया गया है।

अनुसूची

धार निवेश क्षेत्र की सीमाएं

- 1 उत्तर में :—तोरनोद तथा खिलचीपुर की उत्तरी सीमा तक.
- 2 पश्चिम में :—खिलचीपुर, आथर, मतलबपुरा तथा आमखेड़ी की पश्चिमी सीमा तक.
- 3 दक्षिण में :—आमखेड़ी, खानपुरा, शाहपुरा तथा देलमी की दक्षिण सीमा तक.
- 4 पूर्व में :—देलमी तथा जैतपुरा की पूर्वी सीमा तक.

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 20-7-77 से 16-7-77 तक नगरपालिका भवन धार में सार्वजनिक निरीक्षण हेतु कार्यालीन समय में अवकाश के दिन छोड़कर खुला रहेगा.

हस्ता./-

(व्ही. के. जैन)

संयुक्त संचालक

नगर एवं ग्रामीण नियोजन

इन्दौर.

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय

आदेश

भोपाल, दिनांक 31 जनवरी, 2005

क्र. एफ-3/11/2005-बत्तीस.—राज्य शासन एतद्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17-क (1) के तहत धार प्रारूप विकास योजना के संघ संबंध में अधिनियम की धारा 17-क(2) के प्रयोजनों के लिये निम्नलिखित समिति का गठन करता है:—

| अधिनियम की धारा 17(1) की उपधारा | पद/व्यक्ति का नाम | संस्था/पता |
|------------------------------------|-------------------|--|
| 1 | 2 | 3 |
| (क) 1. | अध्यक्ष | नगरपालिका परिषद्, धार |
| (ख) 2. | अध्यक्ष | जिला पंचायत, धार |
| (ग) | लोकसभा सदस्य | संसदीय क्षेत्र, धार |
| (घ) | विधायक | विधान सभा क्षेत्र, धार |
| (ङ) | लागू नहीं | लागू नहीं. |
| (च) 1. | अध्यक्ष | जनपद पंचायत विकासखण्ड, धार |
| 2. | अध्यक्ष | जनपद पंचायत, तिरला, धार |
| (छ) 1. | सरपंच | ग्राम पंचायत, बेलमी |
| 2. | सरपंच | ग्राम पंचायत, जेतपुरा |
| 3. | सरपंच | ग्राम पंचायत, तोरनोद |
| 4. | सरपंच | ग्राम पंचायत, ज्ञानपुरा (आमखेड़ा) धार |
| (ज) 1. | कलेक्टर | जिला धार |
| 2. | प्रतिनिधि | इन्स्ट्रीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स इंडिया |
| 3. | प्रतिनिधि | काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर इंडिया |
| 4. | प्रतिनिधि | इन्स्ट्रीट्यूट ऑफ इंजीनियर्स ऑफ इंडिया |
| 5. | कार्यपालन यंत्री | लोक निर्माण विभाग, धार |
| 6. | कार्यपालन यंत्री | लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग धार |

| 1 | 2 | 3 |
|-----------|------------------------------------|--|
| 7. (ई) | वन मण्डलाधिकारी समिति के संयोजक | वन विभाग, धार संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जि. का. इन्दौर. |

2. उक्त समिति अधिनियम की धारा 17-क(2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार
हस्ता./-

(बी. एन. त्रिपाठी)

उप सचिव,

मध्यप्रदेश शासन,

आवास एवं पर्यावरण विभाग.

पृ.क्र. एफ-3-11-2005-बत्तीस

भोपाल, दिनांक 31 जनवरी 2005

प्रतिलिपि—

1. उप नियंत्रक, शासन केन्द्रीय मुद्रणालय, भोपाल की ओर भेजकर निवेदन है कि कृपया आदेश का प्रारूप साधारण राजपत्र के आगामी अंक में प्रकाशित कर उसकी 50 प्रतियां इस विभाग को भिजवाने का कष्ट करें.
2. संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल.
3. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, इन्दौर, मध्यप्रदेश.
4. संबंधित सदस्यगण द्वारा संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जि. का., इन्दौर (म. प्र.).

हस्ता./-

उप सचिव,

मध्यप्रदेश शासन,

आवास एवं पर्यावरण विभाग.

परिशिष्ट

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय

संशोधन

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त 1998

क्र. एफ-3/55/32/98.—राज्य शासन, एतद्वारा नगरों की अनुमोदित "विकास" योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्र. एफ-3/130/32/97, दिनांक 20-1-98 द्वारा संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित "नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति" में निम्नानुसार आंशिक संशोधन करता है:—

(1) समिति में निम्नलिखित भी सदस्य के रूप में शामिल किये जाते हैं:—

1. सांसद, संबंधित क्षेत्र
2. अध्यक्ष, संबंधित विकास प्राधिकरण
3. अध्यक्ष, संबंधित जिला पंचायत
4. महापौर, संबंधित नगरपालिक निगम
5. अध्यक्ष, संबंधित नगरपालिका
6. अध्यक्ष, संबंधित नगर पंचायत

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता./-

उपसचिव,

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग.

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी, 1998

क्र. एफ-3/130/32/97.—राज्य शासन, एतद्वारा मध्यप्रदेश के जिन विभिन्न नगरों की विकास योजनाएं अनुमोदित हैं, की विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए निम्नानुसार नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति का गठन करता है —

(1) समिति में निम्नलिखित भी सदस्य के रूप में शामिल किये जाते हैं:—

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | संभागीय मुख्यालय के नगरों हेतु संबंधित संभागायुक्त तथा जिला मुख्यालय एवं अन्य नगरों हेतु संबंधित कलेक्टर | अध्यक्ष |
| 2. | नगर तथा ग्राम निवेशका संबंधित क्षेत्रीय/उपक्षेत्रीय अधिकारी | सदस्य |
| 3. | म. प्र. गृह निर्माण मंडल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 4. | संबंधित आयुक्त, नगर पालिका निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी नगर पालिका | सदस्य |
| 5. | लोक निर्माण विभाग का अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 6. | लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री. | सदस्य |
| 7. | म. प्र. विद्युत मण्डल का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 8. | (अ) संबंधित प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण का मुख्य कार्यपालन अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्थापित है.) | सदस्य सचिव |
| | (ब) संबंधित आयुक्त नगर निगम/मुख्य नगर पालिका अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्थापित नहीं है). | सदस्य सचिव |

मध्य प्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

हस्ता./—

(जी. व्ही. उपाध्याय)

उपसचिव,

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग

संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश, भोपाल

क्रमांक 2876/नग्रानि/वि.यो./98

भोपाल, दिनांक 15 मई, 1998

प्रति,

1. मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण।
2. आयुक्त/मुख्य नगरपालिका अधिकारी,
नगर निगम/नगरपालिका।

विषय— विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु शासन द्वारा गठित नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की कार्यवाही हेतु रूपरेखा।

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, मंत्रालय, भोपाल के आदेश क्रमांक एफ-3/130/32/97, दिनांक 20-1-98 द्वारा मध्यप्रदेश के विभिन्न नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन संबंधी गठित की गई "नियोजन एवं पर्यवेक्षण" समिति की कार्य पद्धति की संक्षिप्त रूपरेखा निम्नानुसार है:—

- (1) पर्यवेक्षण समिति निम्न क्षेत्रों में क्रियान्वयन स्थिति का पर्यवेक्षण करेगी—
 - (अ) नगरीय अधोसंरचना का विकास
 - (ब) आवासीय एवं आश्रय योजनाओं का विकास
 - (स) सार्वजनिक सुविधाओं एवं नगरीय केन्द्रों/उपकेन्द्रों का विकास
 - (द) आमोद-प्रमोद क्षेत्रों का विकास
- (2) समिति निम्नलिखित कार्यों की प्रगति की समीक्षा हेतु 3 माह में एक बार बैठक करेगी—
 - (अ) कार्यक्रम का चयन
 - (ब) परियोजना तैयारीकरण
 - (स) परियोजना क्रियान्वयन एवं वित्तीय व्यवस्था
 - (द) कार्यक्रम क्रियान्वयन के मूल्यांकन के फलस्वरूप वांछित सुधार।
- (3) समिति निम्नलिखित व्यवस्था अनुसार वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी—

विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय द्वारा नियोजन पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जावेगा। जिसमें नियोजन क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के साथ ही सुधार हेतु अनुशंसित बिन्दु भी सम्मिलित होंगे। समिति अपनी अनुशंसा के साथ संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश के विचारार्थ वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी तथा संचालक द्वारा उक्त प्रतिवेदन का अनुमोदन कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा।

हस्ताक्षर/—

(के. के. सिंह)

संचालक,

नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल, मध्यप्रदेश।

[नियम 17 (1)]

किसी भवन के विकास, निर्माण, पुनर्निर्माण अथवा उसके किसी भाग में परिवर्तन करने के लिये प्रथम आवेदन-पत्र का प्रारूप

प्रति,

महोदय,

मैं एतद्वारा यह सूचना देता हूँ कि मैं नगर मोहल्ला-बाजार सड़क बस्ती/मार्ग में भवन क्रमांक अथवा प्लॉट क्रमांक में/पर तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 17 के के अनुसार विकास निर्माण, पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन करना चाहता हूँ, मैं इसके साथ मेरे तथा वास्तुविद् इंजीनियर, पर्यवेक्षक, नगर निवेशक अनुज्ञप्ति क्रमांक (नाम स्पष्ट अक्षरों में) जो उस निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण करेगा, द्वारा समुचित रूप से हस्ताक्षरित निम्नलिखित रेखांक और विशिष्ट विवरण चार प्रतियों में अग्रेषित करता हूँ.

1. मुख्य रेखांक
2. स्थल रेखांक
3. उप विभाग-अभिन्यास योजना
4. भवन मानचित्र
5. सेवा आयोजन
6. विशिष्ट्यां सामान्य तथा विस्तृत
7. स्वामित्व संबंधी हक

मैं निवेदन करता हूँ कि विकास निर्माण को अनुमोदित किया जाय और मुझे कार्य निष्पादित करने की अनुमति प्रदान की जाय.

स्वामी के हस्ताक्षर

तारीख

स्वामी के नाम

(स्पष्ट अक्षरों में)

स्वामी का पता

प्राधिकारी द्वारा सीधे उपयोग के लिये रूपरेखा तैयार की जा सकती है.

(नियम 49) (3) देखिए

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्रारूप

प्रति,

प्राधिकारी

.....

.....

मध्यप्रदेश

महोदय,

मैं एतद्वारा नगर मोहल्ला-बाजार

बस्ती/कालोनी/गली भूखंड क्रमांक खसरा क्रमांक

की भूमि के विकास/पुनर्विकास करने का इच्छुक हूँ. क्षेत्र से संबंधित विकास योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना से संबंधित प्रस्ताव ऊपर उल्लिखित भूमि के लिए उपखंड आयोजना तैयार करने के लिए उपलब्ध किए जा सकेंगे. विकास योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना संबंधी प्रस्तावों को प्राप्त करने के लिए आवश्यक भुगतान किया जा चुका है तथा रसीद की अभिप्रमाणित प्रति संलग्न है.

भू-स्वामी के हस्ताक्षर

भू-स्वामी का नाम

(स्पष्ट अक्षरों में)

.....

भू-स्वामी का पता

स्थान

दिनांक

 नाम-नगर/नगर निगम/नगरपालिका/विकास प्राधिकरण/नगर निवेश अधिकारी

विशेष विवरण पत्रक
प्रस्तावित भवन का विशेष विवरण

1. भूखंड का कुल क्षेत्रफल वर्गफुट/मीटर
2. कुल निर्मित क्षेत्र
 विद्यमान भू-तल वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावित वर्गफुट/मीटर
 विद्यमान प्रथम मंजिल वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावित वर्गफुट/मीटर
 विद्यमान द्वितीय मंजिल वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावित वर्गफुट/मीटर
3. उद्देश्य कार्य जिसके लिए भवन का उपयोग प्रस्तावित है.
4. विशेष विवरण जो निम्नलिखित के निर्माण में उपयोग में लाया जाएगा.
 (एक) नींव
 (दो) दीवारें
 (तीन) फर्श
 (चार) छत
5. भवन में अन्तर्विष्ट होने वाली मंजिलों की संख्या
6. ऐसे व्यक्तियों की लगभग संख्या, जिन्हें कि वास स्थान दिया जाना प्रस्तावित है.
7. उन शौचालयों की संख्या जिनकी कि व्यवस्था की जाएगी.
8. क्या स्थल पर पूर्व में ही निर्माण हुआ है, यदि ऐसा हुआ हो तो पूर्ववर्ती भवन रहने के लिए कब से उपयुक्त नहीं रहा
9. भवन निर्माण के प्रयोजनों के लिए उपयोग किए जाने वाले जल का प्रयोग.

आवेदक के हस्ताक्षर

परिसरों की परिभाषाएं :**001 आवासीय भू-खण्ड भू-खण्डीय आवास**

एक या अधिक आवासीय इकाइयों का ऐसा परिसर जिसमें मुख्य भवन-खण्ड तथा एक गैरेज/गैरेजेस, सेवक आवास हेतु एक अतिरिक्त खण्ड सम्मिलित हो।

002 आवासीय भू-खण्ड समूह आवास

न्यूनतम 5000 वर्गमीटर का परिसर, जिसमें मूलभूत सेवा सुविधायें जैसे वाहन विराम स्थल, उद्यान, सुविधाजनक दुकानें, सार्वजनिक सुविधाएं आदि के साथ आवासीय प्रकोष्ठ स्थित हों।

003 आवासीय प्लेट

एक परिसर के लिए आवासीय इकाई जो कि समूह आवास का भाग या स्वतंत्र हो।

004 आवासीय-सह-कार्य भू-खण्ड

एक परिवार में एक परिवार के लिए उपलब्ध आवासीय जगह हो तथा जिसका कार्य स्थल भूतल तक सीमित हो, ऐसे परिसर केवल सार्वजनिक आवासीय परियोजनाओं में मान्य होंगे।

005 आवासीय परिसर-विशेष क्षेत्र

विशेष क्षेत्र नियमन में दिये अनुसार मिश्रित उपयोग रहित या सहित विशेष क्षेत्र में आवासीय स्थान।

006 छात्रावास (होस्टल)

दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर।

007 अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह

अतिथिगृह से तात्पर्य अल्पावधि हेतु शासकीय, अर्द्धशासकीय, सार्वजनिक उपक्रम एवं निजी मर्यादित संस्थाओं हेतु आवासीय परिसर।

बोर्डिंग हाउस वह परिसर जिसमें कमरों की छात्रावासों की अपेक्षा दीर्घावधि के लिए किराये पर दिये हों।

008 धर्मशाला एवं इसके समकक्ष

वह परिसर जिसमें बिना किसी लाभ के अल्पावधि के लिए अस्थायी रहवासी जगह उपलब्ध हो।

009 बारात घर

सार्वजनिक संस्था द्वारा संचालित विवाह एवं अन्य सामाजिक कार्यों के उपयोग हेतु स्थान।

010 रैन-बसेरा (नाइट शेल्टर)

ऐसा परिसर जिसमें व्यक्तियों को रात्रि में स्थान बिना किसी शुल्क या सांकेतिक शुल्क के साथ उपलब्ध कराया जाता हो, जो कि स्थानीय शासन या स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा संचालित हों.

011 फुटकर दुकानें

आवश्यक भण्डारण के साथ उपभोक्ताओं हेतु सीधे आवश्यक वस्तुओं का विक्रय परिसर.

012 मरम्मत दुकान

गृह सामग्री, इलेक्ट्रानिक सामान, आटोमोबाईल, सायकल आदि की मरम्मत हेतु फुटकर दुकानों के समकक्ष परिसर.

013 व्यक्तिगत सेवा दुकान

फुटकर दुकान के समकक्ष ऐसा परिसर जिसमें दर्जी, नाई आदि की सेवाएं उपलब्ध हों.

014 बेडिंग बूथ

यांत्रिकी या अन्य व्यवस्था के माध्यम से दैनिक उपयोग की वस्तुओं का विक्रय परिसर जो कि एक बूथ के स्वरूप में हो.

015 सुविधाजनक दुकान केन्द्र

लगभग 5000 जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में अधिकतम 50 दुकानों का समूह.

016 स्थानीय दुकान केन्द्र

लगभग 15 हजार जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में 75 दुकानों का समूह.

017 साप्ताहिक बाजार/अनौपचारिक समूह इकाई

बाजार में सप्ताह में एक बार उपयोगिता अनौपचारिक दुकानों का समूह क्षेत्र. यह बाजार सप्ताह में विभिन्न दिवसों में एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में स्थानांतरित हो.

018 थोक व्यापार

ऐसा परिसर जहां से वस्तुयें एवं सामग्री फुटकर व्यवसायियों को विक्रय हेतु पहुंचाई जाती हों.

019 स्टोरेज गोदाम एवं भण्डारण

ऐसा परिसर जहां केवल विशेष रूप से संबंधित वस्तुओं की आवश्यकता के अनुरूप सामग्री एवं वस्तुओं के भण्डारण का उपयोग किया जाता हो.

020 कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह)

आवश्यक तापमान बनाये रखने हेतु यांत्रिकी एवं विद्युत् उपकरणों के उपयोग के साथ ऐसी बन्द जगह जहां शीघ्र नष्ट होने वाली वस्तुओं का भण्डारण किया जाता हो।

021 गैस गोदाम

ऐसा परिसर जहां खाना पकाने की गैस के सिलेण्डर या अन्य गैस सिलेण्डरों का भण्डारण किया जाता हो।

022 तेल डिपो

संबंधित सुविधाओं के साथ पेट्रोलियम उत्पाद भण्डारण का परिसर।

023 कबाड़खाना

अतिशेष वस्तुओं एवं सामग्री के क्रय-विक्रय के साथ बन्द, अर्द्धबन्द एवं खुला भण्डारण परिसर।

024 वाणिज्यिक कार्यालय

लाभ अर्जित करने वाली संस्थाओं के कार्यालयीन उपयोग का परिसर।

025 बैंक

ऐसा परिसर जहां बैंकिंग कार्य एवं गतिविधियों के कार्यालय स्थित हों।

026 मोटर गैरेज एवं कार्यशाला

वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।

027 छविगृह

दर्शकों की बैठक व्यवस्था के साथ बन्द जगह जहां चलचित्र दिखाये जाने का व्यवस्था हो, ऐसा परिसर।

028 पेट्रोल पम्प

ऐसा परिसर जहां उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद विक्रय हो, साथ ही वाहन सर्विसिंग की व्यवस्था हो।

029 रेस्टोरेंट (उपाहार गृह)

ऐसा परिसर जिसका उपयोग व्यवसायिक आधार पर खाने के व्यंजनों को उपलब्ध कराने के लिए किया जाता हो (व्यंजन पकाने की व्यवस्था के साथ) जिसमें खुले, बन्द या दोनों प्रकार की बैठक व्यवस्था हो।

030 होटल

ऐसा परिसर, जहां भोजन अथवा बिना भोजन व्यवस्था के 15 व्यक्तियों की सशुल्क रहवास की व्यवस्था हो।

031 मोटल

ऐसा परिसर, जो कि मुख्य राजमार्ग के समीप एवं नगरीय सीमा के बाहर हो तथा जिसका उपयोग सड़क से यात्रा करने वाले व्यक्तियों के सुलभ भोजन व्यवस्था हेतु किया जाता हो।

032 फ्लेटेड समूह उद्योग

ऐसा समूह जिसमें अहानिकारक लघु उद्योग इकाइयों का समूह स्थित हो, यह इकाइयां बहुमंजिला भवन में हो सकती हैं।

033 सेवा केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें विशिष्ट रूप से वाहन मरम्मत, विद्युतीय उपकरण मरम्मत, भवन सामग्री आदि की दुकानें स्थित हों, ताकि पड़ोसी आवासीय क्षेत्रों को आवश्यक सेवा प्रदाय हो सके।

034 औद्योगिक भूखण्ड हल्के उद्योग

अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाइयों का परिसर।

035 औद्योगिक भूखण्ड विशिष्ट उद्योग

ऐसी औद्योगिक इकाइयों का परिसर जिसमें इलेक्ट्रानिक सामग्री आदि जैसी विशिष्ट उत्पादन इकाइयों का समूह सम्मिलित हो।

036 उद्यान (पार्क)

आमोद-प्रमोद गतिविधियों के उपयोग का परिसर जिसमें भू-दृश्यीकरण, वाहन विराम, सार्वजनिक शौचालय, फैंसिंग आदि संबंधित सुविधाएं हों, इसमें लॉन, खुले एवं हरिज क्षेत्र आदि सम्मिलित होंगे।

037 क्रीडांगन

बाह्य खेलों के उपयोग में आने वाला परिसर, इसमें भू-दृश्यीकरण, वाहन विराम सुविधा, सार्वजनिक शौचालय सम्मिलित हों।

038 बाह्य खेल स्टेडियम

बाह्य खेलों के लिए ऐसा स्टेडियम जिसमें पवेलियन के साथ दर्शक दीर्घा एवं खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधाएं उपलब्ध हों।

039 आंतरिक खेल स्टेडियम

अहानिकारक खेलों के लिए ऐसा परिसर जिसमें खेल क्षेत्र, दर्शक दीर्घा तथा खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधाएं उपलब्ध हों।

040 आंतरिक खेल हाल

ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक खेलों तथा खिलाड़ियों से संबंधित सुविधाओं हेतु आवश्यक क्षेत्र संलग्न हों।

041 शूटिंग रेंज

ऐसा परिसर जिसमें निशानेबाजी के अभ्यास एवं खेल की सुविधाएं उपलब्ध हों।

042 तरण पुष्कर

ऐसा परिसर जिसमें तैराकी की सुविधा एवं आकार, मानक एवं उद्देश्य के अनुपात में दर्शकों के बैठने की व्यवस्था हों।

043 आमोद-प्रमोद क्लब

संबंधित सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जहां सामाजिक एवं मनोरंजन के उद्देश्य से व्यक्तियों के समूह का एकत्रीकरण होता हो।

044 ऐतिहासिक स्मारक

ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन समय के खण्डहर एवं ढांचे स्थित हों।

045 प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय

संबंधित समस्त सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जिसमें उद्यान, पार्क या मत्स्यालय एवं पशु और पक्षियों की प्रजातियां प्रदर्शनी एवं अध्ययन हेतु उपलब्ध हों।

046 पक्षी अभ्यारण्य

पक्षियों के संरक्षण एवं प्रजनन हेतु वन या विस्तृत उद्यान के रूप में संबंधित सर्वसुविधायुक्त परिसर।

047 वनस्पति उद्यान

अनुसंधान एवं प्रदर्शन के लिए उद्यान के स्वरूप में वृक्षारोपण वाला परिसर।

048 पिकनिक हट/केम्पिंग साइट

ऐसा परिसर जहां पर्यटन एवं आमोद-प्रमोद के उद्देश्य से अल्पावधि के लिए परिवार सहित ठहरने की सुविधा उपलब्ध हो।

049 फ्लाईंग क्लब

ऐसा परिसर जहां ग्लाइडिंग एवं छोटे विमानों को उड़ाने का प्रशिक्षण दिये जाने की व्यवस्था हो, साथ ही इसमें मनोरंजन क्लब एवं आंतरिक खेल गतिविधियां शामिल हों।

050 माल एवं टिकट घर

ऐसा परिसर जिसका उपयोग एक एयरलाइन द्वारा टिकट घर एवं माल के भण्डारण के लिए किया जाता हो.

051 रेल माल गोदाम

ऐसा परिसर जिसका उपयोग रेल्वे द्वारा ढोये गये माल के भण्डारण हेतु किया जाता हो.

052 रेल टिकट घर

ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु रेल्वे टिकट घर के रूप में किया जाता हो.

053 सड़क परिवहन टिकट घर

ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु सड़क परिवहन द्वारा टिकट घर के रूप में किया जाता हो, जिसमें गोदाम भी सम्मिलित हो या सम्मिलित नहीं हो.

054 वाहन विराम

सार्वजनिक वाहन विराम हेतु उपयोग में लाया जाने वाला परिसर जो कि व्यवसायिक या गैर-व्यवसायिक आधार पर संचालित किया जाता हो.

055 टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक

ऐसा परिसर जिसका उपयोग अंतवर्ती सार्वजनिक यातायात वाहनों, जो कि व्यवसायिक आधार पर चलती हों, द्वारा विराम हेतु किया जाता है. वाहन विराम स्थल व्यवसायिक अथवा गैर-व्यवसायिक हो.

056 बस अवसान केन्द्र

ऐसा परिसर जिसका उपयोग जनता के उपयोग में आने वाली सार्वजनिक यातायात संस्था की बस द्वारा कम समय के विराम हेतु किया जाता हो. इसमें यात्रियों के लिए आवश्यक सुविधाएं शामिल हो सकती हैं.

057 बस स्थानक

ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक यातायात संस्था या अन्य किसी संस्था द्वारा बसों के रख-रखाव, मरम्मत एवं विराम हेतु किया जाता हो, इसमें कर्मशाला भी शामिल की जा सकती है अथवा नहीं भी.

058 सार्वजनिक उपयोगिता परिसर

1. पानी की टंकी.—ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की टंकी स्थित हो, इसमें पम्प हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है.
2. भूमिगत टंकी.—ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की भूमिगत टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है.
3. आक्सीकरण पौंड.—ऐसा परिसर जिसमें स्थित तालाब का उपयोग जल निकास एवं अन्य अवशिष्ट पदार्थों के आक्सीकरण हेतु किया जाता हो.

4. सेप्टिक टैंक.—ऐसा परिसर जिसमें जल निकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टैंक स्थित हो.
5. जल-मल पंपिंग स्टेशन.—ऐसा परिसर जिसका उपयोग जल-मल को ऊंचाई पर भेजने हेतु पंपिंग स्टेशन हेतु किया जाता हो.
6. सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय.—ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय स्थित हो, इसमें पीने के पानी की सुविधा भी सम्मिलित की जा सकती है और नहीं भी.
7. विद्युत् उपकेन्द्र.—ऐसा परिसर जिसमें विद्युत् वितरण हेतु ट्रांसफार्मर एवं संबंधित उपकरण स्थित हो.
8. घूरा एवं कचराघर.—ऐसा परिसर जिसका उपयोग अवशिष्ट पदार्थों के एकत्रीकरण एवं आगे गड्ढों को भरने हेतु लदान किया जाता हो.
9. धोबीघाट.—ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़े धोने, सुखाने इत्यादि के लिए किया जाता हो.

059 केन्द्र शासन के कार्यालय

ऐसा परिसर जिसका उपयोग केन्द्र शासन के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो.

060 स्थानीय शासन के कार्यालय

ऐसा परिसर जिसका उपयोग स्थानीय शासन एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय हेतु किया जाता हो.

061 सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय

ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक उपक्रम ब्यूरो अधिनियम के अन्तर्गत स्थापित कंपनियों के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो.

062 न्यायालय

ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो.

063 शासकीय भूमि (अनिर्धारित उपयोग)

शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो.

064 चिकित्सालय

ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक एवं बाह्य रोगियों की सामान्य एवं विशेषीकृत चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो.

065 स्वास्थ्य केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें बाह्य रोगियों एवं आंतरिक रोगियों (30 बिस्तर तक) की चिकित्सा सुविधा उपलब्ध हो. स्वास्थ्य केन्द्र का प्रबंधन सार्वजनिक एवं धर्मार्थ संस्था द्वारा गैर-व्यवसायिक आधार पर किया जाता है. इसमें परिवार कल्याण केन्द्र भी सम्मिलित है.

066 उपचार केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें 30 बिस्तरों वाले आंतरिक बाह्य रोगियों की चिकित्सा सुविधा हो. जिसका संचालन चिकित्सक या चिकित्सक समूह द्वारा व्यवसायिक आधार पर किया जा सकता है.

067 औषधालय

ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक अथवा धर्मार्थ संस्थाओं द्वारा चिकित्सकीय परामर्श एवं दवाइयों के प्रबंधन की व्यवस्था हो.

068 क्लीनिक/चिकित्सा केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें चिकित्सक द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार की सुविधा हो. पाली क्लीनिक की दशा में चिकित्सकों के समूह द्वारा प्रबंधन किया जायेगा.

069 उपचार प्रयोगशाला

ऐसा परिसर जिसमें रोगों की पुष्टि करने हेतु विभिन्न प्रकार के परीक्षण की सुविधा हो.

070 स्वैच्छिक स्वास्थ्य सेवा

ऐसा परिसर जिसमें स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा रक्त बैंक एवं बाह्य रोगियों के चिकित्सा की सुविधा हो. यह सेवा धर्मार्थ उद्देश्य से अस्थायी कैम्प द्वारा भी उपलब्ध कराई जा सकती है.

071 झूलाघर एवं दिवस देख-रेख केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें दिन में छोटे बच्चों की देख-रेख की सुविधा हो. यह केन्द्र व्यक्तिगत अथवा व्यवसायिक अथवा गैर-व्यवसायिक संस्था द्वारा संचालित हो सकती है.

072 पूर्व माध्यमिक एवं किंडरगार्डन स्कूल

ऐसा परिसर जिसमें पाठशाला पूर्व बच्चों के खेलने एवं प्रशिक्षण की सेवाएं उपलब्ध हों.

073 प्राथमिक शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 5 तक के छात्रों की शिक्षा एवं खेलने की सुविधा हो.

074 माध्यमिक शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 6 से 10 तक के छात्रों के पढ़ने खेलने की सुविधा हो. इसमें वर्तमान में संचालित कक्षा 8 तक की माध्यमिक शालाएं सम्मिलित हैं.

075 उच्चतर माध्यमिक शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 10 से 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की व्यवस्था हो.

076 एकीकृत शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो.

077 एकीकृत आवासीय शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो तथा छात्रों के लिए बोर्डिंग सुविधा हो. इसमें अध्यापकों के आवास भी हो सकते हैं.

078 महाविद्यालय

ऐसा परिसर जिसमें विश्वविद्यालय के स्नातक एवं स्नातकोत्तर तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो. इसमें सभी व्यवसायिक शिक्षण शामिल हैं.

079 व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें कम अवधि के शिक्षण पाठ्यक्रम तथा कतिपय विशेष व्यवसाय व व्यापार से संबंधित रोजगार हेतु प्रशिक्षण सुविधा हो. ये सार्वजनिक अथवा धार्मिक संस्था द्वारा गैर-व्यवसायिक आधार पर संचालित होना चाहिये. इसमें प्रशिक्षण-सह-कार्य केन्द्र शामिल हैं.

080 सामाजिक कल्याण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें सामुदायिक विकास के उन्नयन एवं कल्याण की सुविधा हो. यह सार्वजनिक अथवा धार्मिक संस्थाओं द्वारा संचालित हो सकता है.

081 अनुसंधान एवं विकास केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें किसी विशेष विषय में अनुसंधान एवं विकास की सुविधा हो.

082 पुस्तकालय

ऐसा परिसर जिसमें एक विशेष वर्ग अथवा सामान्य जनता के पढ़ने एवं संदर्भ के लिए वृहद संख्या में पुस्तकों का संकलन हो.

083 तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें तकनीकी प्रकृति के विषय में प्रशिक्षण की सुविधा हो. इसमें तकनीकी शाला, औद्योगिक प्रशिक्षण केन्द्र आदि शामिल हैं.

084 वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण

ऐसा परिसर जिसमें शीघ्रलेखन एवं टंकण, पत्राचार, रिकार्ड रखने आदि के प्रशिक्षण की सुविधा हो.

085 संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें संगीत, नृत्य एवं नाटकों आदि के प्रशिक्षण प्रदान करने की सुविधा हो.

086 खेल प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें तैराकी सहित विभिन्न आंतरिक एवं बाह्य खेलों के प्रशिक्षण की सुविधा हो. इसमें शारीरिक शिक्षा केन्द्र भी शामिल है.

087 वाहन चालक प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें आटो/वाहनों के चालन के प्रशिक्षण की सुविधा हो.

088 बाल यातायात उद्यान

ऐसा परिसर जिसमें बालकों को यातायात एवं संकेतों की शिक्षा-सह-उद्यान की सुविधा हो.

089 संग्रहालय

ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन वस्तुओं, प्राकृतिक, ऐतिहासिक एवं काल संबंधी वस्तुओं के संकलन एवं प्रदर्शन की सुविधा हो.

090 कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी स्थल

ऐसा परिसर जिसमें पेंटिंग, छाया चित्रों, मूर्तियों, भित्ती क्षेत्र, मिट्टी से बनी कलाकृतियों, हाथ करघा अथवा विशेष वर्ग के उत्पादन को प्रदर्शन करने की सुविधा हो.

091 सभागृह (ऑडिटोरियम)

ऐसा परिसर जिसमें संगीत विद्या गतिविधियों के विभिन्न आयोजन हेतु दर्शक दीर्घा सहित मंच हो.

092 खुला रंगमंच

ऐसा परिसर जिसमें आयोजनों के लिए दर्शक दीर्घा व मंच सहित खुला रंगमंच हो.

093 सामुदायिक भवन

ऐसा परिसर जिसमें 15000 की समीपस्थ जनसंख्या की विभिन्न सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधा हो.

094 मेला मैदान

ऐसा परिसर जिसमें सहभागी समूह के लिए प्रदर्शनी, प्रदर्शन एवं अन्य सांस्कृतिक गतिविधियों की सुविधाएं हों.

095 सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें संस्था, राज्य तथा देश के लिए सांस्कृतिक व सूचना सेवा की सुविधाएं हों.

096 सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था

ऐसा परिसर जिसमें गैर-वाणिज्यिक रूप से सार्वजनिक, स्वैच्छिक अथवा व्यक्तिगत सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधाएं हों.

097 सुधार गृह

ऐसा परिसर जिसमें अपराधियों के कारावास एवं सुधार की सुविधा उपलब्ध हो.

098 अनाथालय

ऐसा परिसर जिसमें अनाथ बच्चों के रहने की सुविधा हो. यह शैक्षणिक सहित या रहित हो सकता है.

099 धार्मिक

ऐसा परिसर जिसमें ईश्वर अथवा धार्मिक प्रकृति के अन्य उद्देश्यों से संबंधित सेवाएं व स्थल हो, में विभिन्न धर्मों जैसे, मंदिर (सभी धर्मों), मस्जिद, चर्च, गुरूद्वारा, यहूदियों का प्रार्थना भवन, आश्रम, स्नानाघाट, गौशाला आदि है. सकते हैं.

100 योग, ध्यान, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें आत्म चिंतन, शरीर एवं मस्तिष्क की उच्च गुणवत्ता प्राप्ति करना, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि की सुविधाएं शामिल हों.

101 पुलिस चौकी

पुलिस स्टेशन की तुलना में लघु एवं अस्थायी स्थानीय पुलिस चौकी हेतु सुविधायुक्त परिसर.

102 पुलिस स्टेशन

ऐसा परिसर जिसमें स्थानीय पुलिस चौकी के कार्यालयों हेतु सुविधा हो.

103 जिला पुलिस कार्यालय

अर्द्ध सैनिक बलों के कार्यालय हेतु सुविधायुक्त परिसर.

104 नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक

आंतरिक सुरक्षा की नागरिक संस्थानों हेतु कार्यालय सुविधा एवं अन्य कार्यकलापों वाला परिसर.

105 न्यायिक विज्ञान प्रयोगशाला

ऐसा परिसर जहां न्यायिक प्रकरणों में चिकित्सा ज्ञान के प्रयोग की सुविधा प्राप्त हो.

106 जेल

ऐसा परिसर जहां कानून के अन्तर्गत कारावास/बंदीगृह एवं अपराधियों के सुधार की व्यवस्था हो.

107 अग्निशमन पोस्ट

ऐसा परिसर जहां अल्प स्तर पर अग्निशमन व्यवस्था हो. अग्नि प्रवृत्त गतिविधियों वाले विशिष्ट परिसरों में यह व्यवस्था संलग्न की जा सकती है.

- 108 **अग्निशमन पोस्ट**
एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर.
- 109 **डाकघर**
सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक सुविधायुक्त परिसर.
- 110 **डाक एवं तार घर**
सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर.
- 111 **मुख्य डाकघर**
सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर.
- 112 **टेलीफोन एक्सचेंज**
परिसर जहां सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केन्द्र स्थापित हो.
- 113 **रेडियो एवं दूरदर्शन स्टेशन**
समाचार एवं अन्य कार्यक्रमों का संबंधित माध्यमों द्वारा प्रचार-प्रसार, रिकार्डिंग आदि सुविधायुक्त परिसर. जिसमें अतिथि कलाकारों के लिए होस्टल व्यवस्था तथा प्रचार (ट्रांसमिशन) के लिए टावर्स जैसे सुविधाएं भी सम्मिलित हो सकती हैं.
- 114 **ट्रांसमिशन टावर एवं वायरलेस स्टेशन**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग संचार के उद्देश्य के लिए टावर निर्माण हेतु किया जाता है.
- 115 **उपग्रह एवं दूरसंचार केन्द्र**
ऐसा परिसर जहां उपग्रह एवं दूरसंचार तकनीकी के अनुसंधान तथा विकास के लिए सुविधा उपलब्ध हो.
- 116 **वेधशाला एवं मौसम कार्यालय**
ऐसा परिसर जहां मौसम के आंकड़ों के विश्लेषण एवं विकास तथा इस आधार पर मौसम की पूर्व सूचना किये जाने की सुविधा उपलब्ध हो.
- 117 **कब्रिस्तान.**
मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवश्यक सुविधायुक्त परिसर.
- 118 **विश्राम घाट (श्मशान)**
दाह विधि से मृतकों के अंतिम संस्कार का सुविधायुक्त परिसर.

119 सिमिट्री

ईसाई समुदाय के मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर.

120 विद्युत् शव दाह गृह

ऐसा परिसर जहां विद्युत् फरनेस में मृतक का दाह किया जाता हों.

121 बाग (ओरचर्ड)

सघन फल वृक्षों का परिसर, जिसमें फल वृक्षों के साथ उद्यान सम्मिलित हो सकता है.

122 पौध नर्सरी

पौधे के उगाने एवं विक्रय का सुविधायुक्त परिसर.

123 वन

सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर.

124 डेरी फार्म

ऐसा परिसर जहां डेयरी उत्पादन के उपचार एवं उत्पादन की सुविधा उपलब्ध हो जिसमें अस्थायी रूप से पशु एवं पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं.

125 कुक्कुट फार्म

कुक्कुट उत्पाद के प्रजनन एवं उपचार का सुविधायुक्त परिसर जिसमें अस्थायी रूप से पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं.

126 सुअर पालन

सुअर प्रजनन एवं उत्पाद उपचार का सुविधायुक्त परिसर जिसमें सुअरों के लिए अस्थायी स्वरूप के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं.

127 ग्रामीण केन्द्र

एक निश्चित संख्या के ग्रामों हेतु विभिन्न कार्यक्रमों के आयोजन का सुविधायुक्त परिसर.

128 मल्टीप्लेक्स

म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 90 (क) के अनुसार दो या उससे अधिक सिनेमा के साथ दुकानों, आमोद-प्रमोद की गतिविधियों, कार्यालय, शोरूम, होटल, रेस्टोरेन्ट, शापिंग मॉल संबंधी परिसर.

सूचना

क्र. एफ. 3-1-2009-बतीस.-मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973 की धारा 19 की उपधारा (4) के अधीन एतद्द्वारा सूचना दी जाती है कि राज्य सरकार द्वारा धार निवेश क्षेत्र के लिए विकास योजना मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 19 (1) में अनुमोदित की गई तथ योजना की प्रति का निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालय समय के दौरान निरीक्षण किया जा सकेगा, अर्थात् :-

- (1) कलेक्टर, जिला धार (म.प्र.)
- (2) संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, इंदौर
- (3) मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगरपालिका परिषद्, धार

2. यह विकास योजना मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 19 की उपधारा (5) के प्रावधान अनुसार राजपत्र में प्रकाशन की तारीख में प्रवर्तित होगी।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
वर्षा नावलेकर, उपसचिव